

**STAD BRUSSEL
GRONDREGIE VAN DE STADSEIGENDOMMEN
Emile Jacqmainlaan 1
1000 BRUSSEL**

De opdracht van werken wat betreft:

De studie en de bouw van een geheel van ongeveer 25 hedendaagse appartementen met openbaar wegnnet en bijhorende of aanvullende infrastructuur op een site van de Grondregie, gelegen aan de Harenbergstraat, gekadastreerd te Brussel (1130), 21^e divisie, Sectie A, perceelnummer 337c.

**BIJZONDER LASTENBOEK
“ Harenberg te 1130 Brussel”
NR RF/08/AOG/609**

Algemene offerteaanvraag

INHOUD VAN HET BIJZONDER LASTENBOEK

DEEL I - ALGEMENE INLICHTINGEN BETREFFENDE DE OPDRACHT.....	5
DEEL II – INLICHTINGEN BETREFFENDE HET K.B. VAN 8 JANUARI 1996 BETREFFENDE DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 16, 17, 17BIS, 18, 19, 20, 89, 90, 106, 116.....	10
DEEL III – INLICHTINGEN BETREFFENDE HET K.B. VAN 26 SEPTEMBER 1996 TOT BEPALING VAN DE ALGEMENE UITVOERINGSREGELS VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN EN VAN DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 2, 4, 5.....	12
DEEL IV – AFWIJKINGEN AAN DE BIJLAGE VAN HET K.B. VAN 08.01.1996 : ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN VOOR DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN –ART. 116.....	15
DEEL V – INLICHTINGEN BETREFFENDE DE BIJLAGE VAN HET K.B. VAN 26.09.1996 : ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN VOOR DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 1, 2, 3, 9, 10, 12, 13, 18, 19, 27, 28, 30, 35BIS, 37, 38, 43.	16
DEEL VI – BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VAN HET LASTENBOEK	27
DEEL VII– OFFERTEFORMULIER	28
DEEL VIII – ALGEMENE MEETSTAAT	33
DEEL IX - GEDETAILLEERDE MEETSTAAT.....	36
DEEL X – BESCHRIJVING VAN DE MINIMALE TECHNISCHE VEREISTEN VAN DE BOUWWERKEN.....	39
DEEL XI – DUURZAAM BOUWEN	49

INHOUD

DEEL I - ALGEMENE INLICHTINGEN BETREFFENDE DE OPDRACHT.....	5
1. AANBESTEDENDE OVERHEID	5
2. VOORWERP VAN DE AANNEMING	5
3. GUNNINGSWIJZE: ALGEMENE OFFERTEAANVRAAG.....	5
4. WIJZE VAN VASTLEGGEN DER PRIJZEN VOOR DE GUNNING VAN DE OPDRACHT	5
5. ADRES WAAR DE OFFERTES DIENEN TOEGEZONDEN OF OVERHANDIGD TE WORDEN.....	5
6. UITVOERINGSTERMIJN	6
7. ERKENNING	6
8. REGISTRATIE	6
9. AFWIJKINGEN AAN DE BIJLAGE VAN HET K.B. VAN 08.01.1996 : ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN VOOR DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN	6
10. LIJST VAN DE ARTIKELN VAN HET ALGEMEEN LASTENBOEK (ANNEX K.B. 26.09.1996) DIE VERDUIDELIJKT WORDEN IN DEEL V VAN DIT BIJZONDER LASTENBOEK.....	7
11. STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND.....	7
12. VERGOEDING AAN DE NIET WEERHOUDEN INSCHRIJVERS	7
13. WAARBORG	7
14. STATUUT VAN HET TERREIN	7
15. DOCUMENTEN DIE HET HUIDIGE BIJZONDER LASTENBOEK SAMENSTELLEN	7
16. VERWEZENLIJKING VAN DE OPDRACHT	8
17. GUNNINGSCRITERIA EN HUN BELANGRIJKHEIDSGRAAD	8
18. TABEL VAN WAARDERINGEN.....	9
DEEL II – INLICHTINGEN BETREFFENDE HET K.B. VAN 8 JANUARI 1996 BETREFFENDE DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 16, 17, 17BIS, 18, 19, 20, 89, 90, 106, 116.....	10
ARTIKELN 16, 17, 17BIS, 18, 19 EN 20 – CRITERIA VAN KWALITATIEVE SELECTIE.....	10
ARTIKEL 89 EN 90 – VORM EN INHOUD VAN DE OFFERTE	11
ARTIKEL 106 – OPENING VAN DE OFFERTES	11
ARTIKEL 116 – GESTANDDOENINGSTERMIJN VOOR DE INSCHRIJVERS	11
DEEL III – INLICHTINGEN BETREFFENDE HET K.B. VAN 26 SEPTEMBER 1996 TOT BEPALING VAN DE ALGEMENE UITVOERINGSREGELS VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN EN VAN DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 2, 4, 5.....	12
ARTIKEL 2.....	12
ARTIKEL 4 - BETALINGSMODALITEITEN.....	14
ARTIKEL 5.....	14
DEEL IV – AFWIJKINGEN AAN DE BIJLAGE VAN HET K.B. VAN 08.01.1996 : ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN VOOR DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN –ART. 116.....	15
ARTIKEL 116 – GESTANDDOENINGSTERMIJN VOOR DE INSCHRIJVERS	15
DEEL V – INLICHTINGEN BETREFFENDE DE BIJLAGE VAN HET K.B. VAN 26.09.1996 : ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN VOOR DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 1, 2, 3, 9, 10, 12, 13, 18, 19, 27, 28, 30, 35BIS, 37, 38, 43.	16
ARTIKEL 1 – LEIDEND AMBTENAAR	16
ARTIKEL 2 EN 3 – ORGANISATIE EN DRAAGWIJDTE VAN HET TOEZICHT & TECHNISCHE SPECIFICATIES.....	16
ARTIKEL 9 § 1 – VRIJMAKING VAN DE BORGTOCHT	17
ARTIKEL 10 - ONDERAANNEMERS.....	17
ARTIKEL 12 - KEURINGEN	17
ARTIKEL 13 - PRIJSHERZIENINGEN	17
ARTIKEL 18 – RECHTSVORDERINGEN - TERMIJNEN.....	18

ARTIKEL 19 – EINDE VAN DE OPDRACHT - OPLEVERINGEN EN WAARBORGTERMIJNEN.....	18
ARTIKEL 27 – KEURING.....	18
ARTIKEL 28 – UITVOERING VAN DE WERKEN	18
ARTIKEL 30 – ALGEMENE ORGANISATIE VAN DE BOUWPLAATS	18
ARTIKEL 35 - BIS SOCIALE CLAUSULES	20
ARTIKEL 37 – DAGBOEK DER WERKEN.....	24
ARTIKEL 38 – VERZEKERINGEN	24
ARTIKEL 43 - OPLEVERINGEN.....	25
DEEL VI – BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VAN HET LASTENBOEK	27
DEEL VII– OFFERTEFORMULIER	28
1. INSCHRIJVING BIJ DE RIJKSDIENST VOOR SOCIALE ZEKERHEID	29
2. INLICHTINGEN BETREFFENDE DE ERKENNING VAN AANNEMERS	29
2.1. Categorie.....	29
2.2. Klasse	29
3. ONDERAANNEMERS VAN VREEMDE NATIONALITEIT	30
4. NATIONALITEIT PERSONEELSLEDEN.....	30
5. PRODUCTEN VA-N VREEMDE OORSPRONG	30
6. BETALINGEN	30
7. ATTEST RIJKSDIENST VOOR SOCIALE ZEKERHEID	31
8. ANDERE VEREISTE DOCUMENTEN.....	31
9. BIJKOMENDE DOCUMENTEN	32
10. TAALKEUZE.....	32
DEEL VIII – ALGEMENE MEETSTAAT	33
1. BEREKENINGSWIJZE OPPERVLAKTES.....	33
2. INDELING VOLGENS BESTEMMING VAN DE RUIMTES	34
3. INDELING VOLGENS BOUWLAAG	35
DEEL IX - GEDETAILEERDE MEETSTAAT.....	36
DEEL X – BESCHRIJVING VAN DE MINIMALE TECHNISCHE VEREISTEN VAN DE BOUWWERKEN.....	39
1. PROGRAMMA	39
2. INDELING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN APPARTEMENTEN.....	40
2.1. Indeling gemeenschappelijke delen en appartementen.....	40
2.1.1. Gemeenschappelijke delen	40
2.1.2. Appartementen	40
2.2. Kosten, taksen & aansluitingen.....	40
2.3. Brandveiligheid.....	41
2.4. Ruwbouw.....	41
2.4.1. Dakwerken.....	41
2.4.2. Thermische isolatie, ventilatie, akoestische isolatie en energieprestatie van de gebouwen	41
2.4.3. Waterleidingen.....	42
2.4.4. Buitenschrijnwerk.....	42
2.5. Verwarming en warm water	42
2.5.1. Verwarming en warm water	42
2.6. Elektriciteit en verlichting.....	43
2.6.1. Elektriciteitsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen.....	43
2.6.2. Elektriciteitsvoorzieningen appartementen	43
2.6.3. Verlichting.....	44
2.7. Binnenafwerkingen.....	44
2.7.1. Vloeren gemeenschappelijke delen.....	44
2.7.2. Wanden en plafonds gemeenschappelijke delen.....	45
2.8. Sanitaire installatie	45
2.8.1. Voorzieningen gemeenschappelijke delen	45
2.8.2. Voorzieningen appartementen.....	45
2.9. Toegangscontrole, videoparlofoon & brievenbussengeheel	46
2.10. Buitenaanleg: voortuin, terrassen & tuinen	46
2.11. Vloeren appartementen.....	46
2.12. Wanden & plafonds.....	46

2.13. Binnendeuren	46
2.14. Keukenuitrusting	47
2.15. Rookmelders	47
2.16. Riolering	47
2.17 Veiligheid.....	48
2.18 Divers	48
2.19 Variante.....	48

DEEL XI – DUURZAAM BOUWEN 49

1. ALGEMEEN: DEFINITIE DUURZAAM BOUWEN IN VERBAND MET HET ONTWERP	49
1.2. Ontwerponderrichtingen.....	49
1.2. Materialen	49
1.3. Technieken.....	49

.....

DEEL I - ALGEMENE INLICHTINGEN BETREFFENDE DE OPDRACHT

1. AANBESTEDENDE OVERHEID

De Grondregie van de stadseigendommen van de Stad Brussel, hierna genoemd de Grondregie.

2. VOORWERP VAN DE AANNEMING

Huidig bijzonder lastenboek, al de documenten die er deel van uitmaken inbegrepen, beschrijft een opdracht van werken volgens het artikel 5 van de wet van 24 december 1993. De opdracht omvat de studie en de verwezenlijking, op een site van de Grondregie, van een geheel van ongeveer 25 hedendaagse appartementen en openbaar wegennet en omvat tevens alle werken, leveringen en diensten nodig voor een volledige en volmaakte uitvoering van het werk, zelf indien deze niet uitdrukkelijk beschreven zijn.

Een uitbreiding van de opdracht binnen een termijn van drie jaar is mogelijk.

3. GUNNINGSWIJZE: ALGEMENE OFFERTEAANVRAAG

De opdracht wordt gegund bij algemene offerteaanvraag volgens het artikel 13 van de wet van 24 december 1993, met betrekking tot het ontwerp van het project en haar uitvoering.

De Grondregie behoudt zich de mogelijkheid het artikel 17, paragraaf 2, alinea 2b van boek 1, titel II, hoofdstuk II, afdeling III van de wet van 24 december 1993, bestaande uit de herhaling van soortgelijke werken, toe te passen.

4. WIJZE VAN VASTLEGGEN DER PRIJZEN VOOR DE GUNNING VAN DE OPDRACHT

Door zijn offerte, erkent de aannemer dat alle bijkomende doch noodzakelijke werken, leveringen en diensten die niet opgenomen werden in zijn beschrijvende meetstaat, integraal deel uitmaken van de opdracht, met het doel een volledig werk te verwezenlijken, zonder uitzondering of voorbehoud, en dat de technische documenten die hij bij zijn offerte voegt voldoende uitgewerkt zijn om zijn offerte met kennis van zaken op te stellen.

Het samenvattende bedrag voor de kosten van de werken en diensten, opgenomen in het offerteformulier, (deel VII van onderhavig lastenboek) zal een globale en forfaitaire prijs zijn. De aannemer zal in zijn globale en forfaitaire prijs rekening houden met alle financiële elementen van zijn offerte.

De aannemer zal de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienen in naam van de Grondregie.

5. ADRES WAAR DE OFFERTES DIENEN TOEGEZONDEN OF OVERHANDIGD TE WORDEN

Stad Brussel
Grondregie van de Stadseigendommen
Vastgoedoperaties
t.a.v. Dhr. Marc Libens – Directeur generaal
Emile Jacqmainlaan 1
1000 Brussel.

6. UITVOERINGSTERMIJN

..... kalenderdagen vanaf de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning (te bepalen door inschrijver: één van de gunningscriteria).

Detail van de verschillende fasen voor te leggen.

Kalender van de opdracht van werken:

1.	Indienen en opening van de offertes	Zie aankondiging opdracht
2.	Goedkeuring van het voorontwerp, toewijzing en betekening van de opdracht	maximum 6 maanden na het indienen van de offertes
3.	Indienen dossier stedenbouwkundige en milieuaanvraag na goedkeuring van de Grondregie en ontvangstbewijs van het volledige dossier	moet verkregen worden binnen de 4 maanden na betekening van de gegunde aannemingsopdracht
4.	Stedenbouwkundige en milieuaanvraag behandeld en uitgereikt door de administratie binnen de wettelijke termijnen na de afgifte van het ontvangstbewijs van het volledige dossier	
5.	Afgifte volledig uitvoeringsdossier	1 maand na ontvangst van de stedenbouwkundige vergunning. De Grondregie zal haar opmerkingen moeten kenbaar maken of het bijzonder lastenboek goedkeuren binnen de 30 kalenderdagen
6.	Start van de werken	ten laatste 90 kalenderdagen na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning
7.	Afgifte van het volledig post-interventiedossier, de As-Built plannen, de gebruiksaanwijzingen van de toestellen, ... enz.	voor de voorlopige oplevering van de werken
8.	Einde der werken, voorlopige oplevering der werken en ter beschikking stelling van de wooneenheden kalenderdagen (in te vullen: één van de gunningscriteria) na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning
9.	Eenmalige betaling van het bedrag van de opdracht van werken	na de voorlopige oplevering van de werken binnen de 60 dagen na ontvangst van de schuldvordering
10.	Definitieve oplevering van de werken	12 maanden na de voorlopige oplevering van de werken

7. ERKENNING

De werken welke het voorwerp van deze aanneming uitmaken zijn gerangschikt in de categorie D en de Grondregie beschouwt dat ze tot klasse 7 behoren.

Het totale bedrag van de offerte (BTW excl.) bepaalt de klasse waarin de aannemer erkend dient te worden. De erkenning van de onderaannemers wordt geregeld door artikel 10 § 1 van het algemeen lastenboek, dit artikel wordt nader toegelicht in deel IV van dit bijzonder lastenboek.

8. REGISTRATIE

Zonder voorwerp.

9. AFWIJKINGEN AAN DE BIJLAGE VAN HET K.B. VAN 08.01.1996 : ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN VOOR DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN

Er wordt afgeweken van het artikel 116 – gestanddoeningstermijn voor de inschrijvers:

Rekening houdend met de belangrijkheid van de offertedossiers en van de termijn voor de goedkeuring van de analyses, wordt de geldigheidsduur gebracht van 60 kalenderdagen naar 200 kalenderdagen.

Dit artikel wordt verder verduidelijkt in deel IV van dit bijzonder lastenboek.

10. LIJST VAN DE ARTIKELN VAN HET ALGEMEEN LASTENBOEK (ANNEX K.B. 26.09.1996) DIE VERDUIDELIJKT WORDEN IN DEEL V VAN DIT BIJZONDER LASTENBOEK

Het algemeen lastenboek is van toepassing: annex K.B. 26.09.1996 (Algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor de concessies van openbare werken)

De artikelen 1, 2, 3, 9, 10, 12, 13, 18, 19, 27, 28, 30, 35bis, 37, 38 en 43 worden verduidelijkt in deel V van dit bijzonder lastenboek.

11. STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND

Alle gemeentelijke en gewestelijke bouwreglementen zijn van toepassing. De te respecteren voorschriften zijn vastgelegd in Deel X.

De uitvoering van de opdracht is onderworpen aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning overeenkomstig de heersende reglementen. In geen geval zal de administratie verantwoordelijk gesteld mogen worden voor het niet verkrijgen van de vergunningen.

12. VERGOEDING AAN DE NIET WEERHOUDEN INSCHRIJVERS

Een vergoeding van 5000€ incl. BTW zal worden overgemaakt aan de **vier eerst gerangschikte inschrijvers die niet weerhouden werden** en een volledig en ontvankelijk dossier hebben ingediend, met andere woorden die geheel voldoen aan de kwalitatieve selectie en aan de gunningscriteria, en dit binnen de 3 maanden na de toewijzing van de opdracht.

13. WAARBORG

5% van het totale bedrag van de offerte BTW excl., volgens het artikel 5 van het algemeen lastenboek (annex K.B. 26.09.1996).

De borgtocht moet door de aannemer gesteld worden binnen dertig kalenderdagen volgend op de dag van de gunning van de opdracht.

14. STATUUT VAN HET TERREIN

De Grondregie doet afstand van het recht van natrekking voor de duur van de werken.

15. DOCUMENTEN DIE HET HUIDIGE BIJZONDER LASTENBOEK SAMENSTELLEN

De opdracht wordt vastgesteld op grond van onderhavig bijzonder lastenboek en omvat de hierna weergegeven documenten. Deze documenten zijn aangevuld met deze waarnaar verwezen wordt in het bijzonder lastenboek.

1. Documenten

- De aankondiging van opdracht
- Het bijzonder lastenboek met het offerteformulier en de beschrijving van de minimale prestaties van de constructie bevat 49 pagina's
- Sondering van het terrein
- CD-rom met een digitale versie van:
 - het opmetingsplan
 - het lastenboek met het offerteformulier en de meetstaten
 - de haalbaarheidsstudie Harenberg.
- Attest BIM
- Handvest kwaliteit van nieuwe woningen

2. Plannen

- Een uittreksel van het kadastrale plan: 1 plan

16. VERWEZENLIJKING VAN DE OPDRACHT

De aandacht van de aannemer wordt gevestigd op het definitieve karakter van zijn verbintenis ten opzichte van de Grondregie voor wat betreft de eigenschappen van het project, de financiële aspecten van de constructie, en op het belang van de voorgelegde documenten. De aannemer verbindt zich er bijgevolg toe de financiële gevolgen op zich te nemen, zonder prijswijziging van welke vergissing of nalatigheid ook, van hemzelf of van zijn architecten, ingenieurs en aannemers.

Het akkoord van de Grondregie op de door de aannemer voorgestelde wijzigingen betekent evenwel niet de instemming van de Grondregie op een of andere wijziging van de contractuele afwerkingstermijn. Het akkoord kan evenmin worden geïnterpreteerd als een goedkeuring van de Grondregie op het feit dat een verhoging van de kosten voor de aannemer ten gevolge van de wijziging enige invloed zou kunnen hebben op de door de Grondregie verschuldigde som aan de aannemer.

De aannemer zal minder belangrijke wijzigingen, gevraagd door de Grondregie binnen een termijn van 30 dagen na kennisgeving van de opdracht, niet kunnen weigeren.

Onder minder belangrijke wijzigingen worden verstaan deze welke het globaal geraamd bedrag van de opdracht van werken, BTW excl. opgenomen in het offerteformulier (deel VII van onderhavig lastenboek), niet verhogen of verlagen.

Deze minder belangrijke wijzigingen zullen geen prijswijzigingen met zich meebrengen.

Er wordt erop gewezen dat het bijzonder lastenboek van de werken ter goedkeuring moet voorgelegd worden aan de Grondregie.

17. GUNNINGSCRITEIA EN HUN BELANGRIJKHEIDSGRAAD

De weging van elk gunningscriterium wordt als volgt gespecificeerd:

1.	Financieel criterium: de prijs van de offerte, volgende 2 subcriteria inbegrepen : <ul style="list-style-type: none"> • A. Globale en forfaitaire prijs • B. Globale en forfaitaire prijs in verhouding tot het totaal aantal bruto gebouwde m², zowel ondergronds en bovengronds. In het geval van een -onder een hellend dak- ingerichte ruimte in woningen of technische lokalen, worden de oppervlaktes met vrije hoogte onder plafond van minimum 1.50m eveneens in rekening gebracht. 	45%
2.	Technisch en ecologisch criterium, alsook deze met betrekking tot de functionaliteit van het project, volgende 5 subcriteria inbegrepen: <ul style="list-style-type: none"> • Naleving van de bijzonderheden van het bestek en kwaliteit ten opzichte van de GSV, van het handvest kwaliteit en van de geldende normen. • Kwaliteit en functionaliteit van de bewoonbaarheid alsook functionaliteit en indeling van de gemeenschappelijke delen. • Kwaliteit van de aanleg van het openbaar domein. • Keuze van de technische kenmerken (constructief principe, isolatie, verwarmingssysteem, technische kokers,...). • Integratie in het programma van oplossingen betreffende de duurzame ontwikkeling en de bouwecologie, inclusief de energieprestatie van de gebouwen en het ecologisch waterbeheer. 	40%
3.	Architecturaal criterium: stedenbouwkundige integratie, esthetische kwaliteit en originaliteit van het project	10%
4.	Criterium betreffende de uitvoeringstermijn: kalenderdagen vanaf de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning	5%
TOTAAL		100%

18. TABEL VAN WAARDERINGEN

1ste criteria gewaardeerd op:	45 punten
2de criteria gewaardeerd op:	40 punten
3de criteria gewaardeerd op:	10 punten
4de criteria gewaardeerd op:	5 punten

Totaal van de punten: 100 punten

.....

DEEL II – INLICHTINGEN BETREFFENDE HET K.B. VAN 8 JANUARI 1996 BETREFFENDE DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 16, 17, 17BIS, 18, 19, 20, 89, 90, 106, 116

ARTIKELS 16, 17, 17BIS, 18, 19 EN 20 – CRITERIA VAN KWALITATIEVE SELECTIE

Niet in staat verkeren of aangifte hebben gedaan van faillissement, van vereffening, zijn werkzaamheden hebben gestaakt, een gerechtelijk akkoord hebben bekomen of elke gelijkaardige toestand.

Niet bij een vonnis veroordeeld zijn geweest voor deelname aan een criminele organisatie, voor omkoping, fraude of het witwassen van geld.

Niet bij een vonnis veroordeeld zijn geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast.

Voor te leggen:

- Een verklaring onder eed of een plechtige verklaring dat bevestigt dat de inschrijver zich in geen van de hiervoor vermelde gevallen bevindt.
- Een uittreksel van het strafregister.

In regel zijn met zijn verplichtingen inzake de betaling van de bijdragen voor sociale zekerheid.

Voor te leggen:

- Het attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid waaruit de toestand ten opzichte van het RSZ vastgesteld wordt, overeenkomstig het artikel 17bis van de gewijzigde K.B. van 08.01.1996.

In het geval de aannemer de werken niet zelf uitvoert, zullen de door hem voorgestelde aannemers aan dezelfde voorwaarden betreffende de R.S.Z. moeten voldoen. Bovendien dient de verbintenis van deze aannemers om de werken overeenkomstig het bijzonder lastenboek uit te voeren, bijgevoegd te worden.

- Een verklaring betreffende de omzet van de laatste 3 boekjaren;

Wanneer de offerte voorgesteld wordt door een vereniging, verbinden de vennoten zich solidair en onverdeeld door de ondertekening van de offerte.

De aannemer voegt de nodige bewijsstukken toe van erkenning in de klasse die overeenstemt met het bedrag van de werken vermeld in zijn offerte.

Indien de aannemer de werken niet zelf uitvoert, voegt hij bij zijn offerte een lijst met maximum drie aannemers, aan wie hij zinnens is de uitvoering van de werken, hetzij in zijn geheel of gedeeltelijk, toe te vertrouwen, en die voldoen (of zullen voldoen) aan de wettelijke bepalingen inzake erkenning van aannemers van werken. Aan deze lijst wordt de verbintenis van deze aannemers gevoegd, de werken te zullen uitvoeren overeenkomstig het bijzonder lastenboek. De aannemer kan geen beroep doen op andere aannemers zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Grondregie.

Voor te leggen:

- Attest en erkenning of lijst waarvan sprake hierboven.

De aannemer is gehouden beroep te doen op een pluri-disciplinaire ploeg belast met de studie, de opvolging en de controle van de verwezenlijking en dat samengesteld is uit ten minste een architect, een ingenieur stabiliteit, een ingenieur speciale technieken, een veiligheidscoördinator en een controlebureau voor de studie en de uitvoering van de werken. Deze laatste zal aangeduid worden door de aannemer mits de goedkeuring van de Grondregie. (zie deel V artikel 2-3)

Voor te leggen:

- De lijst met de personen zoals hierboven vermeld met hun studie- en beroepstitel.
- Een lijst van gelijkaardige werken uitgevoerd in de loop van de laatste 5 jaar (+ getuigschriften van goede uitvoering met vermelding van het bedrag, het tijdstip en de plaats van uitvoering, waarin duidelijk weergegeven wordt dat deze werken uitgevoerd werden volgens de regels van de kunst en of ze tot een regelmatig einde zijn gebracht).

ARTIKEL 89 EN 90 – VORM EN INHOUD VAN DE OFFERTE

De offertes dienen in drievoud te worden ingediend.

De inschrijver maakt zijn offerte op de bij het bestek behorende formulieren. Indien hij deze op andere documenten maakt dan op het voorziene formulier moet de inschrijver op ieder van deze documenten verklaren dat deze documenten conform het bij het bestek behorende model is.

Op alle documenten die de inschrijver bij zijn offerte voegt, moeten de volgende algemene inlichtingen overgenomen worden:

- 1) het nummer van het bijzonder lastenboek : RF/08/AOG/609
- 2) het voorwerp van de opdracht : “Opdracht van werken Harenberg”
- 3) de datum van de offerte.

Deze documenten moeten gedateerd en ondertekend worden door de aannemer en opgenomen worden in een inventaris toegevoegd aan de offerte.

Het technisch dossier is samengesteld uit op straffe van nietigheid:

- De **algemene meetstaat en gedetailleerde meetstaat**, deel VIII en IX volledig ingevuld.
- Een **inplantingsplan** op schaal minimum 1/250 met aanduiding van het voorgestelde geheel en de wooneenheden die ze omvat, alsook het wegennet (zowel papieren als digitale versie in DWG-formaat (vanaf Autocad 2000) op CD-rom te leveren).
- De **plannen, doorsneden en gevels** van de gebouwen op schaal minimum 1/100 met een precisiegraad “type voorontwerp”. Op de plannen worden de wooneenheden duidelijk aangetoond. Ze laten toe de aard van de constructie, de architectuur en het gabarit van de gebouwen ondubbelzinnig te beoordelen (zowel papieren als digitale versie in DWG-formaat (vanaf Autocad 2000) op CD-rom te leveren).
- De **plannen en doorsneden** van het voorgestelde openbaar wegennet op schaal minimum 1/100 met een precisiegraad “type voorontwerp” (zowel papieren als digitale versie in DWG-formaat (vanaf Autocad 2000) op CD-rom te leveren).
- Een **beschrijvende meetstaat en detailplannen** die de kwaliteit en de aard van de materialen en afwerkingen aantonen. Deze documenten laten in het bijzonder toe te beoordelen of het voorgesteld project conform is aan de gemeentelijke voorschriften, zowel architecturaal als stedenbouwkundig, zoals omschreven in onderhavig bijzonder lastenboek.
- Een **argumentatie betreffende** de toegepaste principes en innovatieve voorstellen omtrent **duurzame ontwikkeling**, de energiestaat van de gebouwen en de bouwecologie. De aannemer zorgt ervoor dat gedurende de hele duur van de werf het gebruik van natuurlijke bronnen, water en energie beperkt wordt.
- Een **A3 presentatiebundel** met een algemene **presentatienota** waarin de fundamentele principes van het ontwerp bondig beschreven worden en waarin de **namen en adressen** van de architect(en) ontwerper(s), het (de) studiebureau(s) van raadgevende ingenieurs, de veiligheidscoördinator, de EPB-adviseur en de controlebureaus (3 namen te leveren) vermeld zijn, alsook de **plannen, gevels en doorsneden** op verkleinde schaal.
- Een **planning** met vermelding van de data van de aanvragen, van de voorstelling en afgifte van het dossier aan de besturen, de onopsplitsbare fasen van de uitvoering, de begindata van de uitvoering, het voorwerp en de tijdsduur van de fasen, de data van voltooiing en de data van ingebruikname van het gebouw.

ARTIKEL 106 – OPENING VAN DE OFFERTES

De offertes worden geopend bij de Grondregie, Emile Jacqmainlaan 1 te 1000 Brussel, 2de verdieping, bureel 2.04, op de dag en het uur vermeld in de aankondiging van opdracht gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen.

ARTIKEL 116 – GESTANDDOENINGSTERMIJN VOOR DE INSCHRIJVERS

De gestanddoeningstermijn voor de inschrijvers wordt gebracht op 200 kalenderdagen.

.....

DEEL III – INLICHTINGEN BETREFFENDE HET K.B. VAN 26 SEPTEMBER 1996 TOT BEPALING VAN DE ALGEMENE UITVOERINGSREGELS VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN EN VAN DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 2, 4, 5

ARTIKEL 2

De aanneming is onderworpen aan de bepalingen en voorwaarden:

1. van onderhavig bijzonder lastenboek omvattende de hiervoor opgesomde bescheiden van onderhavige administratieve bepalingen;

2. van de volgende wetten en besluiten:

- 2.1 De wet van 24.12.1993 (B.S. van 22.01.1994) betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
- 2.2 Het K.B. van 08.01.1996 (B.S. van 26.01.1996) betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken, gewijzigd door het K.B. van 29.04.1999 en het K.B. van 17.12.2002.
- 2.3 Het K.B. van 26.09.1996 (B.S. van 18.10.1996) tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van overheidsopdrachten en van concessies voor openbare werken en haar bijlage houdende het algemeen lastenboek van de overheidsopdrachten van werken, leveringen en diensten en concessies van openbare werken en haar bijlage omvattende de algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van werken, leveringen en diensten en voor de concessies van openbare werken gewijzigd door het K.B. van 29.04.1999, door het K.B. van 20.07.2000 en door het K.B. van 17.12.2002.
- 2.4 Het K.B. van 23.11.2007 tot wijziging van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, en van sommige koninklijke besluiten tot uitvoering van deze wet.
- 2.5 Erkenning :
 - a) Wet van 20.03.1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken (B.S. van 06.04.1991), gewijzigd door de wet van 19.09.1994 (B.S. van 08.03.1996) en door de wet van 24.12.1993 (B.S. van 22.01.1994).
 - b) K.B. van 26.09.1991 houdende inwerkingtreding van de wet van 20.03.1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken (B.S. 18.10.1991) ;
 - c) K.B. van 26.09.1991 tot vaststelling van bepaalde toepassingsmaatregelen van de wet van 20.03.1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken (B.S. van 18.10.1991) ,
 - d) M.B. van 27.09.1991 tot nadere bepaling van de indeling van de werken volgens hun aard in categorieën en ondercategorieën met betrekking tot de erkenning van de aannemers (B.S. van 18.10.1991).
 - e) M.B. van 27.09.1991 betreffende de bij de aanvragen voor te leggen documenten voor een erkenning, een voorlopige erkenning, een overdracht van erkenning of bij de beoordeling van de bewijzen vereist met toepassing van art. 3, § 1 2° van de wet van 20.03.1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken, (B.S. van 18.10.1991).
- 2.6 Registratie :

K.B. van 05.10.1978 (B.S. van 05.10.1978) gewijzigd door het K.B. van 01.07.1996 tot uitvoering van de artikelen 400 tot 404 en van artikel 408 § 2 2° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en artikelen 30 bis en 30 ter van de wet van 27.06.1969 tot herziening van de besluitwet van 28.12.1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders.
- 2.7 Welzijn van de werknemers:

De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (B.S.18.09.1996).

Het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

3. van het Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming (A.R.A.B.):

- 3.1 van het algemeen reglement betreffende de elektrische installaties (A.R.E.I.), K.B. van 07.05.2000 (B.S van 24.06.2000), aangevuld door latere uitvoeringsbesluiten
- 3.2 van het reglement van de KVVG - Rodestraat, 125 te 1630 Linkebeek (Koninklijke Vereniging van de Belgische Gasvaklieden)
- 3.3 van het sanitair reglement:
 - Technische informatienota nr. 114 van het WTCB
 - Technische informatienota nr. 120 van het WTCB

4. van de volgende type bestekken, voor zover zij werken bevatten die er het voorwerp van uitmaken:

- Type bestek nr. 104 van 1963 + addenda van 1967, 1969, 1973
- Type bestek nr. 105 van 1990: centrale verwarming, verluchting en klimaatregeling
- Type bestek nr. 150 van 1978 (wegen) - gewijzigd bij omzendbrief A/271/88/02500
- Type bestek nr. 400. Aanneming van mechanische en elektrische installaties en constructies, omvattende:
 - Deel 400-0.01 van 1968 : Inleiding
 - Deel 400-A.01 : Mechanica in het algemeen, omvattende:
 - Deel 400-A.01 van 1954 : Hoofdstukken a tot en met i
 - Deel 400-A.01 van 1980 : Hoofdstukken j, k en l
 - Delen 400-B.01 - 02 - 03 : Elektriciteit in het algemeen, omvattende:
 - Deel 400-B.03 van 1986 : Hoofdstukken a en b.
 - Deel 400-B.02 van 1986 : Hoofdstukken c tot en met f
 - Deel 400-B.01 van 1972 : Hoofdstukken g tot en met n
 - Deel 400-C.02 van 1982 : Liften en roltrappen
 - Deel 400-D.02 van 1984 : Installaties voor verlichting en contactdozen in gebouwen
 - Deel 400-E.01 van 1975 : Diverse zwakstroominstallaties in gebouwen
 - Deel 400-F.01 van 1954 : Bliksemafleiderinstallaties
 - Deel 400-G.01 van 1974 : Installaties voor Wegsignalisatie
 - Deel 400-I.01 van 1976 : Wegverlichting
 - Deel 400-J.01 van 1980 : Teletechniek - Hoofdstuk a
 - Deel 400-L 02 van 1983 : Hydraulica
 - Deel 400-M 01 van 1968 : Oleohydraulica

Type bestek nr. 800 : Voorlopige voorschriften voor het werk bij vriesweer omvattende bestek 800 van 1967 en toelichtingsnota's van 1967

Type bestek nr. 901 van 1989 (onderhouds-, verbouwings-, en aanpassingswerken van gebouwen en hun omgeving)

Type bestek nr. 902 (centrale verwarming) van 1974 + addenda van 1976, 1978, 1980

5. van de volgende documenten, voor zover zij gepubliceerd zijn 10 dagen voor de opgelegde datum van de indiening van de offerte.

- 5.1 Europese EN normen en HD harmonisatienormen goedgekeurd door het Europees normalisatie Comité (CEN) of door het Europees Comité voor Elektrotechnische normalisatie (CENELEC)
- 5.2 NBN normen van het Belgisch Instituut voor Normalisatie. Zijn van toepassing, de gehomologeerde of geregistreerde Belgische normen
- 5.3 Eengemaakte technische specificaties (STS), te bekomen bij de FOD Economie, Middenstand, KMO en Energie, Dienst goedkeuring en voorschriften, Simon Bolivarlaan, 30 te 1210 Brussel
- 5.4 Alle Technische Voorlichtingen (T.V.) uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf, Violetstraat 21-23, te 1000 Brussel
- 5.5 Bepaalde buitenlandse normen van toepassing wanneer de Belgische normen ontbreken en indien in desbetreffend artikel van het bijzonder lastenboek naar die normen verwezen wordt
- 5.6 De reglementen van de elektriciteits-, gas-, en waterbedelingsmaatschappijen
- 5.7 De reglementen van de BELGACOM TBR/CAB/SP.01 en de Kabeltelevisiemaatschappij
- 5.8 Alle bescheiden vermeld op de plannen en in de documenten die het bijzonder lastenboek uitmaken

Al deze noodzakelijke documenten zijn te koop op het "Verkoopkantoor van bestekken", North Galaxy – Albert II laan, 33 te 1030 Brussel (met uitzondering van het sanitair reglement dat te koop is bij het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf, van de NBN normen die te koop zijn bij het Belgisch Instituut voor Normalisatie, van de wetten en reglementen die te koop zijn bij het Belgisch Staatsblad, van de reglementen van de verdeelmaatschappijen die bij hen te bekomen zijn).

Algemene opmerkingen :

1) Bovenvermelde documenten zijn gerangschikt volgens orde van voorrang. In geval van eventuele tegenstrijdigheden tussen voornoemde documenten is de orde van voorrang deze volgens de numerieke volgorde.

2) De plannen, beschrijvingen, meetstaten en referentiedocumenten die deel maken van huidig bijzonder lastenboek vullen elkaar aan.

In geval van gebeurlijke tegenstrijdigheden is de voorrangregeling de volgende: detailplannen, de algemene plannen, de beschrijvingen, de referentie documenten, de samenvattende meetstaat, de gedetailleerde meetstaat.

ARTIKEL 4 - BETALINGSMODALITEITEN

Uitvoeringstermijn: zie Algemene Inlichtingen betreffende de opdracht, punt 6

De forfaitaire en globale prijs van de opdracht wordt vereffend in een éénmalige betaling na de voorlopige oplevering van het bouwwerk, binnen de 60 dagen na ontvangst van de schuldvordering.

De factuur wordt opgemaakt voor rekening van Grondregie, Emile Jacqmainlaan 1 te 1000 Brussel en wordt per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs opgestuurd.

De aannemer maakt de factuur in viervoud op. Het vierde exemplaar wordt door de Grondregie, naar de Dienst Documentatie van de Belastingen doorgezonden, overeenkomstig artikel 235 § 1 van het Wetboek op de Inkomstenbelasting.

De factuur is ondertekend en vermeldt:

- a) de aard van de aanneming;
- b) de juiste datum van de voorlopige oplevering;
- c) naast het bedrag (BTW excl.) in cijfers, het voluitgeschreven bedrag, voorafgegaan door de woorden "Echt en onvergolden verklaard voor de som van";
- d) het nummer van de financiële instelling, waarop het bedrag moet gestort worden;
- e) de belasting op de toegevoegde waarde ;
- f) het registratienummer van de aannemer ;
- g) bovendien moeten op de factuur de vermeldingen staan die door de wetgeving op de BTW opgelegd zijn.

De Grondregie is verantwoordelijk voor de betaling.

ARTIKEL 5

Geen enkel voorschot zal toegestaan worden voor huidige opdracht, in het bijzonder wat betreft de bevoorradingen van materieel en materialen.

.....

**DEEL IV – AFWIJKINGEN AAN DE BIJLAGE VAN HET K.B. VAN
08.01.1996 : ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN VOOR DE
OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN
EN DIENSTEN EN VOOR DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN –
ART. 116**

ARTIKEL 116 – GESTANDDOENINGSTERMIJN VOOR DE INSCHRIJVERS

Gezien de belangrijkheid van dit dossier en van de termijn voor de goedkeuring van de analyses, wordt de geldigheidsduur van 60 kalenderdagen gebracht op 200 kalenderdagen.

.....

DEEL V – INLICHTINGEN BETREFFENDE DE BIJLAGE VAN HET K.B. VAN 26.09.1996 : ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VOOR AANNEMING VAN WERKEN, LEVERINGEN EN DIENSTEN EN VOOR DE CONCESSIONS VOOR OPENBARE WERKEN – ART. 1, 2, 3, 9, 10, 12, 13, 18, 19, 27, 28, 30, 35BIS, 37, 38, 43.

ARTIKEL 1 – LEIDEND AMBTENAAR

De leiding der werken wordt verzekerd door de Grondregie van de Stad Brussel vertegenwoordigd door de Directeur generaal van de Grondregie van de Stadseigendommen, bijgestaan door de architecten en ingenieurs die, elk wat hun gedeelte betreft, belast zijn met de goede uitvoering van deze opdracht.

De werken worden aan de technische controle onderworpen.

De aannemer verbindt zich ertoe alle verplichtingen die uit dit toezicht voortvloeien te aanvaarden, de afgevaardigden van het Controlebureau in de mogelijkheid te stellen hun taak te vervullen en hen in hun onderzoekingen bij te staan, zelfs indien hier controleproeven mee gemoeid zijn.

Bij de voorlopige oplevering en de eindoplevering wordt de Stad Brussel door de architect, de ingenieurs, en het controlebureau bijgestaan. Deze beoordelen of de aannemer de werken heeft uitgevoerd volgens de regels der kunst en overeenkomstig het bijzonder bestek, de plannen en de beschrijvingen welke door de Stad aanvaard zijn.

Zij onderzoeken tevens of de eventuele tekortkomingen een herstelling of een niet oplevering tot gevolg kunnen hebben.

De ontwerpers mogen geen enkele wijzigende of bijkomende werken voorschrijven - uitgezonderd bij aangelegenheden die geen uitstel gedogen of bij overmacht - zonder de schriftelijke toestemming van de bouwheer.

Opdrachten betreffende het K.B. van 25/01/2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen is van toepassing.

Briefwisseling aan het adres van de bouwheer

De briefwisseling wordt gericht aan de Grondregie van de Stad Brussel, Emile Jacqmainlaan 1 te 1000 Brussel.

Wat bovendien de uitvoering van de werken betreft, moet van elke schriftelijke mededeling van de aannemer aan de bouwheer een kopie aan de ontwerper en aan het (de) betrokken bureau(s) gezonden worden.

ARTIKEL 2 EN 3 – ORGANISATIE EN DRAAGWIJDTE VAN HET TOEZICHT & TECHNISCHE SPECIFICATIES

De afgevaardigden van de Grondregie en de door haar gemandateerde personen, hebben het recht de aannemer te verzoeken alle plannen en documenten met betrekking tot de werken te bezorgen, en, mits naleving van de voorzorgsmaatregelen en gebruikelijke veiligheidsregels, de werven te bezoeken, op kosten van de aannemer stalen te nemen, het geheel of delen van de fasen van de constructie bij te wonen, evenals de werfvergaderingen.

Binnen de dertig dagen volgend op de bekendmaking van de gunning van de opdracht, zal de aannemer aan de Grondregie de namen van drie onafhankelijke controlebureaus ter goedkeuring voorleggen, waarvan er één door de aannemer en op diens kosten belast zal worden met de controle op de studie en de uitvoering van de eigenlijke werken. De Grondregie behoudt zich het recht het controlebureau belast met deze opdracht aan te stellen. (Zie ook deel II artikel 16 tot 20: kwalitatieve selectiecriteria)

De aannemer moet in alle omstandigheden het mandaat van het controlebureau en het toezicht door de afgevaardigden van de Grondregie vergemakkelijken. Hij moet, op zijn kosten, gevolg geven aan de aanbevelingen van het controlebureau en/of van de afgevaardigden van de Grondregie, behalve indien hij het bewijs brengt dat deze aanbevelingen ongegrond zijn.

In geen geval zullen het uitoefenen of het niet uitoefenen van de controle en toezicht door de Grondregie of door het hierboven vermeld controlebureau eender welke juridische gevolgen hebben ten nadele van de Grondregie.

ARTIKEL 9 § 1 – VRIJMAKING VAN DE BORGTOCHT

De vrijmaking van de borgtocht gebeurt per helft:

- de eerste, na de voorlopige oplevering van het geheel van de opdracht
- de tweede, na de definitieve oplevering, met afrekening van de eventueel door de aannemer aan de Grondregie verschuldigde bedragen.

ARTIKEL 10 - ONDERAANNEMERS

De aannemer blijft in ieder geval als enige aansprakelijk ten opzichte van de Grondregie.

ARTIKEL 12 - KEURINGEN

Artikel 12 § 2 - Nazicht van de producten

Behoudens afwijking voorzien in onderhavig bijzonder lastenboek, mag voor de keuring ten hoogste 1% van de producten genomen worden, met een minimum van één stuk.

ARTIKEL 13 - PRIJSHERZIENINGEN

Artikel 13 § 1

Modaliteiten voor de prijsherziening wegens schommelingen van de lonen, sociale lasten en materiaalprijzen voor de opdrachten van werken.

Er wordt aangestipt :

1) Toepassing

De aannemer wordt verondersteld zijn aannemingsom berekend te hebben op grond van de gezamenlijke economische en sociale omstandigheden die de arbeidsmarkt, de markt van de aangewende of verwerkte producten, en de markt van de diensten kenmerken.

Het bedrag van de werken uitgevoerd tijdens de vertragingsperiode maakt het voorwerp uit van een bijzondere verrekening, volgens artikel 13 § 4 van het algemeen bestek.

De schommelingen van de lasten van de opdracht en van de vervoerkosten, of van elk ander kostenbestanddeel van economische of sociale aard, geven geen aanleiding tot een verrekening.

2) Modaliteiten voor de herziening

De prijsherzieningen voor schommeling van de lonen en sociale lasten van de op de bouwplaats tewerkgestelde werklieden en van de materialenprijzen geschieden overeenkomstig artikel 13 § 2 3° A van het type-bestek nr. 100 van 1984.

De aan de parameters toegekende contractuele waarden zijn forfaitair als volgt vastgelegd :

$$a = 0,40 \quad b = 0,40 \quad c = 0,20$$

De waarden toegekend aan de parameters a, b en c welke in de herzieningsformule hieronder voorkomen mogen tijdens de aanneming geen enkele wijziging ondergaan.

De herzieningsformule is dus de volgende : **$p = P (0,40 s/S + 0,40 i/I + 0,20)$**

Voor de toepassing van de formule worden deze werken geacht tot categorie A te behoren.

ARTIKEL 18 – RECHTSVORDERINGEN - TERMIJNEN

Artikel 18 wordt aangevuld met volgende paragraaf:

§ 4: Elke rechtsvordering met betrekking tot de overeenkomst zal onderworpen worden aan de Rechtbanken van het Arrondissement Brussel.

ARTIKEL 19 – EINDE VAN DE OPDRACHT - OPLEVERINGEN EN WAARBORGTERMIJNEN

Artikel 19 § 1:

Zijn ten laste van de aannemer, de kosten voortvloeiend uit het toepassen van de voorwaarden voorzien in de wettelijke en reglementaire teksten opgenomen in het artikel 2 (deel III) hiervoor en in het artikel 43 hierna.

ARTIKEL 27 – KEURING

In het algemeen en uitgezonderd meer nauwkeurige specificaties van de technische bepalingen, dienen al de materialen die verwerkt worden aan de volgende kwaliteitscriteria te voldoen :

- de materialen bepaald door een Belgische norm moeten voorzien zijn van het overeenkomstig merkteken "BENOR" ;
- de niet-genormaliseerde materialen moeten voorzien zijn van de technische goedkeuring van het B.U.tgb ;

ARTIKEL 28 – UITVOERING VAN DE WERKEN

Artikel 28 § 2 - Gelijkijdige opdrachten

Volgende opdrachten zullen gelijktijdig op de werf uitgevoerd worden :

- Aansluitingswerken aan het rioleringsnet, water-, gas-, elektriciteitsbedeling, teledistributie en telefonie ;
- Aanpassingswerken aan de bestrating langsheen de werf ;

ARTIKEL 30 – ALGEMENE ORGANISATIE VAN DE BOUWPLAATS

Artikel 30 § 1

Er wordt aangestipt dat de aannemer, onverminderd de bepalingen van het algemeen bestek en van het bijzonder bestek, o.a. volgende elementen in aanmerking neemt en op eigen kosten :

- a) om het even welke reglementaire maatregelen nodig om het verkeer van voertuigen en voetgangers tijdens de gehele duur van de werken op de openbare weg normaal te laten verlopen, de veiligheid van personen en goederen te verzekeren, in te staan voor de afloop van de beek-, bron-, riool-, oppervlaktewaters, enz... ;
- b) alle maatregelen opdat de toegangswegen van en naar de bouwplaats steeds in perfecte staat en volkomen schoon zouden blijven ;
- c) de inrichting op de bouwplaats van eetgelegenheid, wasplaatsen, van degelijke en beschutte W.C.'s, enz..., voor het personeel ; van loodsen of barakken om kalk, cement, enz... afdoende tegen slecht weer te beschermen ;
- d) alle werken om de veiligheid, de praktische inrichting en de bescherming van de bouwplaats (bogen, stellingen, beplanking, schotbalken, enz...) te verzekeren, rekening houdende onder andere met de bepalingen van artikel 30 van het Algemeen bestek ;
- e) alle voorlopige werken teneinde de uitvoering van de werkzaamheden te verzekeren en te vergemakkelijken ;
- f) vergoedingen, controle- en opleveringskosten, allerlei heffingen en belastingen, gemeente taksen inbegrepen, die hij voor het vervullen van zijn opdracht verschuldigd is ;
- g) het ter beschikking stellen van personeel, materieel en leveringen aan de bouwheer en aan de controleorganismen voor alle nodig geachte nazichtbeurten ;

- h) de aanvoer van water en elektrische stroom naar de bouwplaats; indien de aannemer op de bouwplaats door andere collega's opgevolgd wordt, kan hij verplicht worden de aansluitingen in stand te houden. In dat geval heeft hij recht op een vergoeding van het blokkeren van zijn materieel en voor het eventueel gebruik. De kostprijs valt voor rekening van deze aannemer(s) die desbetreffende installatie(s) gebruikt (gebruiken).
Het bedrag hiervan dient ter goedkeuring aan de bouwheer voorgelegd te worden.
- i) de kostprijs van de technische documentatie en van de gebruiksaanwijzingen van de door de aannemer geleverde toestellen, opgesteld in de talen van het Gewest ;
- j) de verwarmingskosten, voortvloeiend uit de verplichting voor de aannemer om tijdens de winterperiode het gebouw geleidelijk op te warmen voor de ingebruikneming ervan binnen de contractuele termijn.
- k) alle nodige maatregelen met het oog op de bezetting van het voetpad of de openbare weg, zelfs gedeeltelijk. De taksen en vergoedingen zijn ten laste van de aannemer.

Artikel 30 § 3 - Lokalen ter beschikking gesteld van het Bestuur

Er wordt aangestipt dat de aannemer de volgende lokalen ter beschikking stelt aan en voor het uitsluitend gebruik van de ambtenaren van het Bestuur, vanaf de voor de aanvang der werken vastgestelde datum tot de beëindiging ervan, en op een in overleg met de bouwheer nader te bepalen plaats.

1 - een bureau, bureau van het Bestuur genaamd.

Dit lokaal heeft een minimum oppervlakte van 10 m² en beschikt over het volgende meubilair : een kast met slot en drie sleutels, een speciaal voor plannen ontworpen kast met slot en drie sleutels, een bureaumeubel, een tafel met 4 stoelen, een telefoon- en faxtoestel aangesloten op het openbaar fax- en telefoonnet. Dit lokaal wordt onderhouden, verlicht, verwarmd en bewaakt op kosten en zorgen van de aannemer.

De kosten voor het abonnement en de telefoongesprekken vallen ook voor rekening van de aannemer.

2 - een vergaderzaal en een toilet.

Dit lokaal, met een minimale oppervlakte van 20 m² is voorzien van tafels en stoelen voor minstens 15 personen, van kasten voor het opbergen van plannen, lastenboeken en stalen, en is tevens voorzien van panelen voor het ophangen van plannen.

Een toilet nabij deze vergaderzaal dient voorzien te worden van een W.C. en een lavabo.

Een principeplan van de inrichting van deze lokalen zal door de aannemer binnen de 8 dagen na de bestelling van de werken gegeven worden.

Artikel 30 § 4 (bijkomende paragraaf) - Afsluiting en panelen

Levering en plaatsing op kosten van de aannemer van een werfafsluiting langsheen de openbare weg, volgens de voorschriften van de Grondregie, voorzien van een verlichting en met de nodige veiligheidsaanduidingen. Deze dienen geplaatst te worden, behoudens tegenbericht, minstens 1 maand voor de start van de werken.

De aannemer dient hiervoor de nodige toelatingen te hebben gedurende de hele duur van de werken. De afsluiting wordt regelmatig onderhouden. De aannemer is verantwoordelijk voor de afsluiting van de werf, elke dag na het beëindigen van de werken.

De Grondregie mag een commerciële advertentie uitbaten op de werf (spandoek of andere).

De aannemer mag eveneens, in overleg met de Grondregie, voorstellen een commerciële advertentie uit te baten op de omheining, op de werf of rondom de werf. Om de uitbatingmodaliteiten (stedenbouwkundige aspecten, belastingheffing, retributie,...) contractueel vast te leggen, zal de aannemer zich eveneens wenden tot het departement Economie – Aanplakking en Publiciteit van de Stad Brussel.

De overeenkomst kan afgesloten worden door de Grondregie, ofwel rechtstreeks met de aannemer, ofwel met een publiciteitsfirma gelast door de aannemer.

Levering en plaatsing op kosten van de aannemer van 2 panelen volgens model.
De onderkant van elk paneel wordt op minstens 2,5 m boven de grond geplaatst.

Op elk paneel wordt het volgende aangebracht: "Plan 1000 woningen, Grondregie van de Stad Brussel, M. Ouriaghli Schepen – M. Libens Directeur Generaal, bouwt hier een complex van wooneenheden", alsmede de logo's van de Stad Brussel en de Grondregie gevolgd door het telefoonnummer 02/279.32.32, het totaal aantal wooneenheden en andere elementen die deel uitmaken van de werken, data met betrekking het begin en het einde van de werken, de naam van de ontwerpers, de naam van de studiebureaus en van het controlebureau, de naam van de aannemer en eventueel van de onderaannemers. Deze vermeldingen dienen in het Nederlands en in het Frans te zijn en moeten door de Grondregie goedgekeurd zijn. De panelen worden opgesteld op een door de Grondregie goedgekeurde plaats en dit minimum 1 maand voor de opstart van de werf.

Artikel 30 § 5 (bijkomende paragraaf) – Plaatsbeschrijvingen

De plaatsbeschrijvingen van de aanpalende gebouwen aan de werf moeten opgemaakt worden.

Het controlebureau staat een vrijstelling toe voor het opmaken van de andere plaatsbeschrijvingen. De aansprakelijkheden voorzien in de verzekering en de aansprakelijkheden van het artikel 544 zullen nochtans beperkt blijven tot het totaal of gedeeltelijk instorten voor de gebouwen die van de vrijstelling genieten.

De aannemer mag, indien hij het nuttig acht, op eigen kosten laten overgaan tot de plaatsbeschrijving van de naburige eigendommen met het oog op het veilig stellen van zijn belangen.

Artikel 30 § 6 – aanvullende paragraaf – Reiniging na afloop der werken

Wanneer de opdracht ten einde is, worden de werken en de omgeving volledig en grondig schoongemaakt.

Men schikke zich tevens naar volgende artikelen, die elkaar onderling aanvullen :

- artikel 43 § 3 van het type-bestek nr. 100.
- artikel van de technische beschrijving van de werken van het bijzonder lastenboek dat hierop betrekking heeft.

ARTIKEL 35 - BIS SOCIALE CLAUSULES

«Contractuele condities met sociaal karakter – verbintenissen van de inschrijvers».

- a) De aannemer verbindt er zich toe, zonder enige reserve, om zelf of eventueel via zijn onderaannemers, in het kader van een werkcontract van een arbeider conform de wettelijke bepalingen en collectieve arbeidsovereenkomsten die van toepassing zijn op de werkzaamheden die op de werf moeten worden uitgevoerd, het personeel op de werf in te zetten dat door de opdrachtgever of door het aangeduide omkaderingsorganisme wordt ter beschikking gesteld, conform dit bijzondere bestek onder de voorwaarden die als bijlage hierbij worden vermeld.
- b) De opdrachtgevende macht laat zich door een omkaderingsorganisme bijstaan dat tijdens de uitvoering controleert of de aannemer de contractuele clausules met sociaal karakter.

Het omkaderingsorganisme is de Brusselse Gewestelijke Dienst voor Arbeidsbemiddeling (afgekort BGDA), met hoofdkantoor op de Anspachlaan 65 te 1000 Brussel.

De inhoud van het mandaat van de BGDA wordt duidelijk omschreven in de officiële kennisgeving bij de toewijzing van de aanbesteding.

De BGDA zal in het kader van deze opdracht door haar Algemene Directeur of door een ander lid van het personeel dat door hem wordt aangewezen, worden vertegenwoordigd.

Om deze opdracht tot een goed einde te brengen, worden de afgevaardigden die behoorlijk zijn gemandateerd door de BGDA, net als de vertegenwoordigers van de opdrachtgever, beschouwd als zijnde verantwoordelijk voor de controle op de uitvoering van de opdracht in de zin van de artikelen 1 en 2 van het algemene bestek van openbare aanbestedingen. Daarom hebben zij, op hun eigen verantwoordelijkheid, toegang tot de werf om er de nodige controles en omkaderingstaken uit te voeren die hen zijn toegewezen, zonder dat de aannemer hen de toegang tot de werf kan ontzeggen.

In ieder geval moeten zij onmiddellijk bij hun aankomst de werfleider van hun aanwezigheid op de hoogte brengen. Zij moeten ook rekening houden met de veiligheidsvoorschriften waartoe de aannemer heeft besloten, conform artikel 30 van het algemene bestek van de openbare aanbestedingen.

In voorkomend geval zullen zij de opdrachtgever op de hoogte brengen van overtredingen die zij zouden hebben vastgesteld.

- c) Iedere niet-naleving van de contractuele verplichtingen door de aannemer, voor hemzelf en/ of voor zijn eigen onderaannemers, met betrekking tot de aanwezigheid op de werf van het personeel waarnaar wordt verwezen in punt a van deze administratieve voorwaarden, in de omstandigheden die voorzien zijn als bijlage van dit bijzondere bestek, die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden vastgesteld, hetzij door de leidinggevende ambtenaar, hetzij door iedere andere persoon die hiervoor behoorlijk is gemandateerd (en dan meer bepaald door de persoon die door de BGDA is gedelegeerd), zal door de opdrachtgever kunnen worden beschouwd als een gebrekkige uitvoering volgens artikel 20 § 1 van het algemene bestek van de openbare aanbestedingen.

In zulk geval zal de opdrachtgever artikel 20 § 2 van het algemene bestek laten toepassen.

Ieder verzuim dat in deze voorwaarden wordt vastgesteld, zal de aannemer onderhevig maken aan één of meerdere maatregelen die voorzien zijn in § 4 en § 6 van het hierboven vermelde artikel 20 en aan artikel 48 § 3 van het algemene bestek van openbare aanbestedingen.

VOORWAARDEN VAN DE CONTRACTUELE CLAUSULE MET SOCIAAL KARAKTER DIE VAN TOEPASSING ZIJN

1. Verplichtingen van de opdrachtgever

- 1.1. De opdrachtgever is verplicht om, in het kader van een werkcontract van bepaalde duur voor arbeiders, met inachtneming van de wettelijke, reglementaire en conventionele condities die eigen zijn aan de sector in kwestie, op de werf personen in te zetten, die als stagiairs zijn erkend en die aan het hierna omschreven profiel beantwoorden. Het aantal personen dat hierbij moet worden ingezet, wordt in artikel 4 omschreven.
- 1.2. In de mate dat de aannemer bepaalde werkzaamheden niet zelf moet uitvoeren, conform deze voorschriften, moeten stagiairs worden ingezet, waarbij de contracten voor de onderaanneming dezelfde verplichtingen bevatten voor de onderaannemers. Niettemin blijft de aannemer ten opzichte van de opdrachtgever als enige verantwoordelijk voor de toepassing van deze clausule.
- 1.3. De werkzaamheden door de stagiairs moeten beginnen:
- ofwel op de datum die normaal werd bepaald door de opdrachtgever voor het begin van de werkzaamheden, voor de personen die over de vereiste bekwaamheid beschikken in één van de specialiteiten waarop een beroep wordt gedaan, vanaf het begin van de werkzaamheden;
 - hetzij op de datum die is voorzien door de werkplanning voor het begin van de werkzaamheden waarvoor men een beroep moet doen op personen die beschikken over de vereiste bekwaamheid in één van de andere voorziene specialiteiten.
- 1.4. De stagiairs moeten tijdens de complete duur van hun contract taken krijgen toegewezen waarvoor ze over de nodige bekwaamheid beschikken.
- Iedere toewijzing van andere taken, waartoe de aannemer of een onderaannemer zou besluiten zonder het voorafgaande akkoord van de opdrachtgever, zal worden beschouwd als een overtreding van de clausules van het contract.
- 1.5. De aannemer zal aan de opdrachtgever een kopie overhandigen van de contracten voor de onderaanneming waarin naar deze clausule wordt verwezen.
- 1.6. De aannemer moet uit zijn personeelsbestand personen aanwijzen die uitermate goed gekwalificeerd zijn om aan de stagiairs een geschikte begeleiding te bezorgen, waardoor ze tijdens hun werkzaamheden op de werf hun eigen beroepsopleiding kunnen vervolmaken.

De modaliteiten van deze begeleiding zullen schriftelijk worden overeengekomen tussen de aannemer en de BGDA alvorens de stagiairs worden ingezet; de modaliteiten zullen ook aan de opdrachtgever worden gemeld.

2. Hoedanigheid van stagiair

De stagiairs in de zin van dit contract zijn werkzoekenden, die een beroepsopleiding hebben gevolgd die hen de nodige vaardigheden heeft verschaft in één van de specialiteiten van de bouwsector. Zij moeten de nodige ervaring hebben opgedaan na een individueel invoegparcours, opgevolgd door de BGDA of zijn partners in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

3. Specialiteiten waarvoor stagiairs kunnen worden ingezet

De specialiteiten waarvoor een beroep kan worden gedaan op stagiairs, zijn die betreffende de oprichting en afwerking van gebouwen.

4. Aantal stagiairs dat op de werf moet worden ingezet

Het aantal stagiairs dat tijdens de duur van de werkzaamheden moet worden ingezet, rekening houdend met zowel de specialiteiten die worden toegepast voor de uitvoering van de opdracht als de condities van de werf en de individuele contractuele condities, en dan meer bepaald omgerekend in wekelijkse en dagelijkse werkduur op de werf moet minstens 454 volledige werkdagen bedragen.

Vanaf het moment dat de aanbesteding wordt toegewezen, brengt de aannemer de opdrachtgever en de BGDA zo snel mogelijk op de hoogte van het aantal medewerkers dat hij op de werf wil inzetten om op zijn minst het minimum werkvolume te realiseren dat in complete werkdagen per arbeider wordt uitgedrukt.

Hij zal, in overleg met hen, specialiteit per specialiteit het aantal stagiairs bepalen die ofwel door hemzelf ofwel door zijn onderaannemers zal kunnen worden ingezet in het kader van de toepassing van de sociale clausule.

5. Aanduiding van de stagiairs

De BGDA zal aan de aannemer een lijst bezorgen met namen van kandidaten die aan de voorwaarden voldoen. Deze lijst zal uiterlijk de vijftiende werkdag na de bekendmaking van de toekenning van de opdracht worden doorgegeven voor de personen die vanaf het begin van de werkzaamheden zullen worden ingezet.

De lijst met de namen van de personen die pas in de loop van de uitvoering van de werkzaamheden zullen worden ingezet, zal in functie van de planning van de werkzaamheden onder dezelfde condities worden bekend gemaakt.

De aannemer zal, met inachtneming van het voorziene aantal stagiairs, de stagiairs aanduiden die hij wenst in te zetten. Hij dient hierbij uiteraard ook rekening te houden met de specialiteiten waarvoor zij een opleiding hebben genoten.

De stagiairs zullen worden aangeduid binnen de termijnen die hen toelaten om met de werkzaamheden te beginnen conform artikel 1 § 3.

6. Sociale planning

De aannemer zal vervolgens aan de opdrachtgever en aan de BGDA uiterlijk de 15^{de} kalenderdag vanaf de bepaling van de begindatum van de werkzaamheden een zogenaamde "sociale planning" voorleggen, die van toepassing is voor de sociale clausule en conform de clausules van het bijzondere bestek, met vermelding van de dagen waarop de stagiairs worden ingezet. Hierbij dient men rekening te houden met de termijnen en de planning voor de uitvoering van de werkzaamheden en, voor iedere dag, het aantal stagiairs dat hij wil (laten) inzetten, evenals de specialiteiten waarmee zij zich zullen bezig houden. De stagiairs zullen op een billijke manier over de gehele duur van de werkzaamheden worden verdeeld.

Hoewel ze door de opdrachtgever wordt erkend, behoudt de sociale planning een indicatief karakter. Dit betekent dat de planning in de loop van de uitvoering van de werkzaamheden kan worden aangepast, indien de omstandigheden dit vereisen. De opdrachtgever of zijn afgevaardigde moeten hiermee echter wel akkoord gaan. In het geval van een wijziging moet de BGDA behoorlijk op de hoogte worden gebracht.

7. Gezamenlijke evaluatie

Op het einde van het contract wordt een evaluatie uitgevoerd voor iedere stagiair die werd ingezet, met toepassing van de hier beschreven bepalingen. Deze evaluatie zal tot doel hebben de manier te evalueren waarop het werk is verlopen en zal ook een zicht bieden op de vaardigheden die de stagiair hierbij heeft aangeleerd.

De evaluatie wordt uitgevoerd door de BGDA, de aannemer of zijn afgevaardigde en de stagiair zelf, en in een evaluatieformulier genoteerd.

8. Arbeidscontract

De aannemer zal voor iedere stagiair die wordt ingezet, een werkcontract voor arbeiders opstellen.

In dit contract zullen minstens de volgende bepalingen worden opgenomen:

- de wetgeving die op het contract van toepassing is;
- de bevoegde paritaire commissie;
- een verwijzing naar de aanbesteding en dit bijzonder bestek;
- de specialisatie waarvoor de stagiair werd ingezet;
- de bepaalde duur van het contract;
- de werkdagen;
- de dagelijkse en wekelijkse arbeidsduur, die moet overeenkomen met de duur die werd overeengekomen voor alle arbeiders op de werf;
- de werkroosters die op de werf worden toegepast;
- het uurloon, dat niet lager mag liggen dan het salaris dat wordt uitbetaald aan de werknemers die in dezelfde omstandigheden worden ingezet, die dezelfde opleiding hebben genoten en die dezelfde werkervaring hebben;
- de extra voordelen die aan het personeel van de onderneming van de aannemer worden toegekend en waarvan ook de stagiair geniet;
- de betalingsmodaliteiten van het salaris en de daarbij horende extra voordelen;
- de regels die van toepassing zijn bij afwezigheid op het werk;
- de dagen waarop de onderneming gesloten is wegens de jaarlijkse vakantieperiode of ieder ander conventioneel motief.

De opdrachtgever of de BGDA kunnen een kopie aanvragen van de arbeidscontracten van de stagiairs waarnaar hier wordt verwezen.

Iedere weigering om deze documenten te overhandigen, kan worden beschouwd als een overtreding bij de uitvoering van de werkzaamheden in de zin van artikel 20 § 1 van het algemene bestek van de openbare aanbestedingen. Wanneer het behoorlijk is vastgesteld, kan het conform de reglementaire bepalingen worden bestraft.

9. Einde contract

Met uitzondering van de normale afloop van het contract mag het contract om geen enkele reden worden beëindigd door de aannemer of één van zijn onderaannemers voordat de opdrachtgever of de BGDA daarvan vooraf schriftelijk op de hoogte zijn gebracht.

Iedere beslissing om de stagiair te ontslaan, waarbij geen rekening wordt gehouden met deze bepaling, kan worden beschouwd als een niet-naleving van de condities van het contract door de aannemer in de zin van de reglementering van de openbare aanbestedingen.

10. Vervanging

Iedere stagiair die voor de afloop van zijn contract wordt ontslagen, wordt meteen vervangen.

Hiertoe stelt de BGDA aan de aannemer verschillende kandidaten voor, waaruit hij zo snel mogelijk een vervanger zal kiezen, die hij onder dezelfde voorwaarden aanwerft, en dit op zijn minst voor de resterende duur van het oorspronkelijke contract.

Iedere weigering om de stagiair te vervangen, kan worden beschouwd als een overtreding bij de uitvoering in de zin van artikel 20 § 1 van het algemene bestek van de openbare aanbestedingen. Behoorlijk vastgesteld kan deze overtreding conform de reglementaire voorzieningen worden bestraft.

ARTIKEL 37 – DAGBOEK DER WERKEN

Artikel 37 § 1

Er wordt aangestipt dat, wat betreft de vorm door de aanbestedende overheid aanvaard, de processen-verbaal van de werfvergaderingen geheel deel uitmaken van het dagboek van de werken.

ARTIKEL 38 – VERZEKERINGEN

De tekst van artikel 38 wordt als volgt aangevuld:

Afgezien van de verzekeringen voorzien in artikel 38 van het K.B. van 26 september 1996 (annex), waaraan de aannemer zich dient te houden, moet de aannemer eveneens een polis “alle bouwplaatsrisico’s”, een polis “controleverzekering”, alsook een overeenkomst voor technische controle bij een controlebureau afsluiten en het bewijs hiervan voorleggen aan de Grondregie.

De polis «alle bouwplaatsrisico’s» waarborgt, uit hoofde van alle oprichters, volgende risicocategorieën: gedurende de constructieperiode: burgerlijke aansprakelijkheid van de aannemer, dekking van de aansprakelijkheid van alle deelnemers aan de werf, voor ongevallen die aan derden berokkend worden door de werfwerkzaamheden, met inbegrip van, indien nodig, de dekking van materiële schade aan naburige gebouwen die voortvloeit uit de toepassing van artikel 544 van het burgerlijk wetboek.

De polis «controleverzekering» dekt, uit hoofde van alle oprichters, de volgende risicocategorieën:

- waarborg van de vergoedingen waartoe de verzekerden kunnen worden gehouden ten opzichte van de Grondregie op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek, voor de gebeurtenissen die zich zouden voordoen in de loop van de tien jaren volgend op de datum van voorlopige oplevering van het bouwwerk.
- bijkomende dekking, gedurende dezelfde periode, van de burgerlijke aansprakelijkheid van de verzekerden op grond van de artikelen 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, voor de schade die berokkend werd aan de Grondregie of aan derden.

De aandacht van de aannemer wordt gevestigd op volgende punten:

- De onderschreven verzekeringen ontlasten de aannemer niet van het beantwoorden aan de voorschriften van het algemeen lastenboek, en blijven ter zijner laste.
- De aannemer neemt de kosten ten laste van de plaatsbeschrijving en van de inventarisatie van alle constructies en bouwwerken binnen de invloedszone van de werken, en, in het bijzonder, daar waar het controlebureau het eist.
- Het feit dat de aannemer de begunstigde is van de polissen, beperkt op geen enkele manier zijn aansprakelijkheid jegens de Grondregie.
- Alle eigen risico’s en uitsluitingen, vervat in de polis, zijn ten laste van de aannemer.
- De aannemer verbindt er zich toe de uitvoering van de technische controle toe te laten, helpt de afgevaardigden van het controlebureau bij het onderzoek en leent zich tot alle testen die het controlebureau nodig acht.
- De aannemer verbindt er zich toe, op zijn kosten, alle nodige maatregelen te treffen om de risico’s te beperken die in de polis gewaarborgd zijn. Hij zal zich tevens schikken aan de verplichtingen die de verzekerden ten laste gelegd worden in de algemene en speciale voorwaarden van de verzekeringsovereenkomsten.

ARTIKEL 43 - OPLEVERINGEN

Artikel 43 § 2 - Voorlopige oplevering van de werken bestemd voor de Grondregie

De werken moeten volledig voltooid zijn en de bouwplaatsen dienen ontruimd en gereinigd te zijn om te kunnen overgaan tot de voorlopige oplevering en de ingebruikname van het gebouw.

Vóór de voorlopige oplevering van de werken, dient de aannemer het "post interventie dossier" en het "As-Built dossier" in te dienen.

Waarborgtermijn

De waarborgtermijn is :

- a) één jaar voor de ruwbouw en de afwerking.
- b) twee jaar voor de bijzondere technieken (elektrische installaties, verwarmingsinstallatie, sanitair, liften) en de waterdichtheid.

BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE TECHNISCHE INSTALLATIES, UITRUSTINGEN EN MATERIALEN

a - Verwarming:

Vooraleer de voorlopige oplevering kan plaats vinden, dient de aannemer:

1. de hieronder vermelde installaties te laten keuren door een erkend organisme, aanvaard door de Grondregie: elektrische delen, gaswandketels voor wat betreft het verbrandingsrendement;
2. een gammagrafische controle te laten uitvoeren van alle lasnaden van de gasleidingen;
3. het gelijkvormigheidsattest af te geven (voor de indienstelling van de installatie) waarin vastgesteld wordt dat de binnengasinstallatie door de installateur uitgevoerd werd volgens de geldende N.B.N. normen;

b - Elektriciteit en liften:

Vooraleer de voorlopige oplevering kan plaats vinden, dient de aannemer de installaties te laten keuren door een erkend organisme, aanvaard door de Grondregie. Elk verdeelbord bevat een ééndraads- en een situatieschema van de installatie, van elk schema wordt bovendien een extra exemplaar aan de Grondregie overhandigd.

c - Sanitaire installaties:

Vooraleer de voorlopige oplevering kan plaatsvinden, dient de aannemer de installatie te laten controleren door de waterdistributiemaatschappij.

d - Energieprestatie:

Vooraleer de voorlopige oplevering kan plaatsvinden, dient de aannemer de prestaties met betrekking tot energie te laten certifiëren door een officieel of erkend organisme, aanvaard door de Grondregie.

e – Algemene bepalingen van toepassing op de technische uitrustingen:

Vooraleer de voorlopige oplevering kan plaatsvinden, dient de aannemer volgende documenten af te geven:

- de processen-verbaal van oplevering en controle, evenals de attesten in drie exemplaren ter gelegenheid van de vaststellingen van de voorlopige oplevering. Deze processen-verbaal en attesten moeten vrij zijn van opmerkingen. Alle keurings- en opleveringskosten zijn ten laste van de aannemer. Er wordt tevens overeengekomen dat de overbodige opleveringen (niet toegestane oplevering, oplevering met opmerkingen,...) eveneens ten laste zijn van de aannemer;
- de hierna opgesomde documenten voor alle technieken (verwarmingsinstallatie, elektriciteit, lift, sanitair...):
 - alle plannen "As-Built" opgemaakt op polyesterfilm, lichtgevoelig, scheurvast en onvervormbaar, met een dikte van 51 micron. Bovendien moeten de plannen "As-Built" beantwoorden aan het M.B. van 27 juli 1981 (B.S. van 22 september 1981);
 - drie reeksen afdrukken van alle plannen op papier ozalid 80 gr/m²;
 - alle plannen "As-Built" op CD-ROM informatica drager, compatibel met Autocad 2006, in DXF of DWG formaat, met de volgende opschriften: volledig adres van het gebouw, verdieping, type van de installatie en eventuele details.

Wijze van tekenen:

Elk plan omvat een cartouche, formaat A4, in de rechter benedenhoek.

Deze cartouche vermeldt:

- omschrijving van het gebouw + adres + soort installatie ;
- dossiernummer;
- datum van afwerking van het plan;
- volgnummer van het plan;
- de gedateerde wijzigingen (A, B, C, D ...);
- de vermelding "As-Built";
- de naam van de onderneming, het adres en telefoonnummer;
- de legende ingeval een bepaald materiaal niet kan aangeduid worden door een symbool bepaald door een Belgische norm.

Alle documenten worden door de aannemer ondertekend en gedateerd. Alle plannen worden opgemaakt op DIN-formaat (A4, A3, A2, A1, A0 ...) op schaal minimum 1 cm/m. De plannen worden geplooid volgens formaat A4 (210 mm x 297 mm) voorgeschreven door de norm NBN 509.

Alle opschriften worden aangebracht in de twee landstalen.

Artikel 43 § 3 - definitieve oplevering

De aannemer dient, vóór het verstrijken van de waarborgtermijn, het bewijs te leveren dat hij de diverse plaatsbeschrijvingen van de aanpalende eigendommen en de lokalen die gedurende de werken in dienst gebleven zijn, (zie artikel 30 § 5 plaatsbeschrijvingen) nagekeken heeft, dat de desbetreffende schadevergoedingen betaald werden en dat de nodige herstellingen uitgevoerd werden.

Het proces-verbaal van definitieve oplevering van de ruwbouw en de afwerking zal akte nemen van het al dan niet voorleggen van dit bewijs.

Indien de aannemer dit bewijs niet levert en voor zover de definitieve oplevering kan worden toegekend, wordt de opheffing van het gedeelte van de borgtocht dat kan worden vrijgegeven na de definitieve goedkeuring van de ruwbouw- en voltooiingwerken echter uitgesteld tot de vijftiende kalenderdag volgend op de voorlegging van dit bewijs.

.....

DEEL VI – BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VAN HET LASTENBOEK

1) De Grondregie doet afstand van het recht van natrekking voor de duur van de werken.

.....

DEEL VII – OFFERTEFORMULIER

De ondergetekende :

Naam en voornaam:
Hoedanigheid of beroep:
Nationaliteit:
Gehuisvest:
 straat, nr.
 postnr, gemeente
 land

Telefoon- en faxnummer:

OFWEL

De Vennootschap

Handelsnaam of benaming:
Rechtsvorm:
Nationaliteit:
Zetel:
 straat, nr.
 postnr, gemeente
 land

Telefoon- en faxnummer:
Vertegenwoordigd door de
ondergetekende(n):

Verbindt/verbinden ⁽¹⁾ zich op zijn/hun ⁽¹⁾ roerende en onroerende goederen tot het verwezenlijken van de studie en de bouw, op een site van en voor rekening van de Grondregie, van een geheel van hedendaagse appartementen en openbaar wegennet en bijhorende of aanvullende infrastructuur, overeenkomstig zijn/of hun ⁽¹⁾ offerte in bijlage en de bepalingen en voorwaarden van het bijzonder lastenboek nr.RF/08/AOG/609:

Tegen de som van

voluit geschreven, BTW excl.:
.....
in cijfers, BTW excl.:

BTW 21% (werken en honoraria): (voluit geschreven)

.....
.....
(in cijfers)

ALGEMEEN TOTAAL BTW incl:

voluit geschreven, BTW incl.:
.....
in cijfers, BTW incl.:

1. INSCHRIJVING BIJ DE RIJKSDIENST VOOR SOCIALE ZEKERHEID

inschrijving RSZ : nr:
BTW (alleen in België) : nr:
Inschrijving op de lijst der erkende aannemers
nr:
categorie
ondercategorie
klasse(n)
Inschrijving op de lijst van de
geregistreerde aannemers : nr.....

Indien de aannemer de werken niet zelf uitvoert, voeg hij bij zijn offerte een lijst met maximum drie aannemers, aan wie hij van plan is, aan één of meerdere, de uitvoering van de werken, hetzij in zijn geheel of gedeeltelijk, toe te vertrouwen, die voldoen of zullen voldoen aan de wettelijke bepalingen inzake registratie en erkenning van aannemers van werken. Aan deze lijst wordt de verbintenis van deze aannemers toegevoegd, de werken te zullen uitvoeren overeenkomstig het bijzonder lastenboek. De aannemer kan geen beroep doen op andere aannemers zonder voorafgaand schriftelijke akkoord van de Grondregie. Welk ook het stadium is waar ze tussenkomen, alle onderaannemers zullen voldoen aan de wettelijke voorschriften inzake erkenning van aannemers van werken, volgens de hen toevertrouwde werken.

2. INLICHTINGEN BETREFFENDE DE ERKENNING VAN AANNEMERS

Valse verklaringen betreffende de erkenning kunnen sancties tot gevolg hebben voorzien in artikel 19 van de wet van 20 maart 1991.

2.1. Categorie

1. Deze erkenning(en) stemt (stemmen) overeen met de in het lastenboek bepaalde voorwaarden betreffende de categorie of ondercategorie⁽¹⁾.

OF

2. Deze erkenning(en) stemt (stemmen) niet overeen met de in het lastenboek bepaalde voorwaarden betreffende de categorie of ondercategorie. Deze offerte geldt tevens als de voorgeschreven aanvraag van een afwijking⁽¹⁾.

Een volledig dossier is bij de Erkenningscommissie ingediend om de vereiste erkenning te verkrijgen⁽¹⁾. Een afschrift van het ingevolge artikel 6 § 2 van het Koninklijk Besluit van 26 september 1991 afgegeven getuigschrift is hierbij gevoegd⁽¹⁾.

2.2. Klasse

I - Bedrag van de offerte :

1. Het bedrag van de offerte overschrijdt het maximum van de verkregen erkenningsklasse niet⁽¹⁾.

OF

2. Het bedrag van de offerte overschrijdt het maximum van de verkregen erkenningsklasse. Deze offerte geldt tevens als de voorgeschreven aanvraag voor een afwijking⁽¹⁾.

Een volledig dossier is bij de Erkenningscommissie ingediend om de vereiste erkenning te verkrijgen en een afschrift van het ingevolge artikel 6 § 2 van het Koninklijk Besluit van 26 september 1991 afgegeven getuigschrift is hierbij gevoegd⁽¹⁾.

II - Maximumbedrag van de gelijktijdig uitgevoerde werken:

1. Het totaal bedrag van de werken, zowel openbare als private, die in geval van gunning van de opdracht gelijktijdig zullen moeten worden uitgevoerd, rekening houdend met de stand van de aan de gang zijnde aannemingen, zal het overeenkomstig maximum van de verkregen erkenningsklasse niet overschrijden⁽¹⁾.

OF

2. Het totaal bedrag van de werken, zowel openbare als private, die in geval van gunning van de opdracht gelijktijdig zullen moeten worden uitgevoerd, rekening houdend met de stand van de aan de gang zijnde aannemingen, zal het overeenkomstig maximum van de verkregen erkenningsklasse overschrijden ⁽¹⁾.

Deze offerte geldt tevens als de voorgeschreven aanvraag om afwijking. Alle nodige gegevens voor het eventueel onderzoek van die aanvraag door de Commissie voor Erkenning zullen op eenvoudig verzoek, onverwijld worden verstrekt.

3. ONDERAANNEMERS VAN VREEMDE NATIONALITEIT

Mijn onderaannemers van vreemde nationaliteit hebben hun woonplaats in :

..... (Gemeente, Land).
..... (Gemeente, Land).
..... (Gemeente, Land).
..... (Gemeente, Land).

Het bedrag van de werken die zullen worden opgedragen aan mijn onderaannemers :

1) onderdanen van een E.G.-lidstaat, beloopt (per land) :

.....EUR
.....EUR
.....EUR

2) onderdanen van een ander land, beloopt (per land)

.....EUR
.....EUR
.....EUR

4. NATIONALITEIT PERSONEELSLEDEN

Mijn personeelsleden hebben volgende nationaliteit(en) :

Mijn vennootschap telt ⁽¹⁾ :

- meer van 10 werknemers
- 10 of minder werknemers

5. PRODUCTEN VA-N VREEMDE OORSPRONG

1. Voor de uitvoering van deze opdracht zullen geen producten van vreemde oorsprong gebruikt worden ^{(1) (2)}.

OFWEL

2. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 90 § 1 van het K.B. van 08.01.1996, wordt hierbij een afzonderlijke nota gevoegd, gedateerd en ondertekend, die melding maakt van de oorsprong van de te leveren producten en van de te verwerken materialen die niet afkomstig zijn uit de lidstaten van de Europese Unie met vermelding, per land van oorsprong, van de waarde, exclusief douanerechten, waarvoor zij in de offerte tussenkomen; indien het producten of materialen betreft die op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie worden afgewerkt of verwerkt, moet enkel de waarde van de grondstoffen worden vermeldt. ^{(1) (2) (3)}.

6. BETALINGEN

De betalingen zullen geldig worden uitgevoerd door overschrijving bij een financiële instelling :

nummer
op naam van ⁽⁴⁾

7. ATTEST RIJKSDIENST VOOR SOCIALE ZEKERHEID

Voor de Belgische aannemers :

Bij deze offerte voeg ik/voegen wij ⁽¹⁾ een attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid waarin de stand van mijn/onze ⁽¹⁾ rekening bij deze instelling wordt opgegeven overeenkomstig artikel 90 § 3 van het Koninklijk Besluit van 08.01.1996 ⁽¹⁾⁽⁵⁾.

OFWEL

Voor de buitenlandse aannemers:

Bij deze offerte voeg ik/voegen wij ⁽¹⁾ de in artikel 90 § 4 van het K.B. van 08.01.1996 bedoelde attesten voor buitenlandse inschrijvers ⁽¹⁾⁽⁵⁾.

Bovendien mag de Grondregie alle nodige inlichtingen van financiële en morele aard omtrent de ondergetekende(n), of omtrent de hier inschrijvende vennootschap, inwinnen bij andere instellingen.

8. ANDERE VEREISTE DOCUMENTEN

Bij deze offerte zijn eveneens bijgevoegd :

- de nota, gedateerd en getekend, met melding van de oorsprong van de te gebruiken materialen ^{(2) (1)}
- een afschrift van het attest afgeleverd krachtens artikel 6 § 2 van het K.B. van 26 september 1991 (erkenning)
- de aanvra(a)g(en) tot afwijking (B.b.I) - (B.b.II) ⁽¹⁾
(Te leveren voor de start van de werken: de beschrijving van de uitvoeringswijzen die beantwoorden aan de bepalingen van het veiligheid- en gezondheidsplan, zie K.B. van 25.01.2001, art 30.)
- De financiële, economische en technische referenties gevraagd in de aankondiging van opdracht.

Het technisch dossier is samengesteld uit **op straffe van nietigheid**:

- De **algemene meetstaat en gedetailleerde meetstaat**, deel VIII en IX volledig ingevuld.
- Een **inplantingsplan** op schaal minimum 1/250 met aanduiding van het voorgestelde geheel en de wooneenheden die ze omvat, alsook het wegennet (zowel papieren als digitale versie in DWG-formaat (vanaf Autocad 2000) op CD-rom te leveren).
- De **plannen, doorsneden en gevels** van de gebouwen op schaal minimum 1/100 met een precisiegraad "type voorontwerp". Op de plannen worden de wooneenheden duidelijk aangetoond. Ze laten toe de aard van de constructie, de architectuur en het gabarit van de gebouwen ondubbelzinnig te beoordelen (zowel papieren als digitale versie in DWG-formaat (vanaf Autocad 2000) op CD-rom te leveren).
- De **plannen en doorsneden** van het voorgestelde openbaar wegennet op schaal minimum 1/100 met een precisiegraad "type voorontwerp" (zowel papieren als digitale versie in DWG-formaat (vanaf Autocad 2000) op CD-rom te leveren).
- Een **beschrijvende meetstaat en detailplannen** die de kwaliteit en de aard van de materialen en afwerkingen aantonen. Deze documenten laten in het bijzonder toe te beoordelen of het voorgesteld project conform is aan de gemeentelijke voorschriften, zowel architecturaal als stedenbouwkundig, zoals omschreven in onderhavig bijzonder lastenboek.
- Een **argumentatie betreffende** de toegepaste principes en innovatieve voorstellen omtrent **duurzame ontwikkeling**, de energieprestatie van de gebouwen en de bouwecologie. De aannemer zorgt ervoor dat gedurende de hele duur van de werf het gebruik van natuurlijke bronnen, water en energie beperkt wordt.
- Een **A3 presentatiebundel** met een algemene **presentatienota** waarin de fundamentele principes van het ontwerp bondig beschreven worden en waarin de **namen en adressen** van de architect(en) ontwerper(s), het (de) studiebureau(s) van raadgevende ingenieurs, de veiligheidscoördinator, de EPB-adviseur en de controlebureaus (3 namen te leveren) vermeld zijn, alsook de **plannen, gevels en doorsneden** op verkleinde schaal.
- Een **planning** met vermelding van de data van de aanvragen, van de voorstelling en afgifte van het dossier aan de besturen, de onopsplitsbare fasen van de uitvoering, de begindata van de uitvoering, het voorwerp en de tijdspanne van de fasen, de data van voltooiing en de data van ingebruikname van het gebouw.

9. BIJKOMENDE DOCUMENTEN

Ik neem / wij nemen ⁽¹⁾ er akte van dat geen enkel ander document dan deze vereist door onderhavig offerteformulier dient voorgelegd te worden bij de neerlegging van mijn/onze ⁽¹⁾ offerte, doch de Grondregie mag na de indiening van de offertes en voor de gunning van de opdracht alle documenten eisen opgesomd in artikel 92 van het K.B. van 08.01 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten evenals elk ander document dat zij nodig acht met het oog op het nazicht van de ingediende offertes, en dat deze documenten binnen een termijn van 12 kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag van ontvangst van de ter post aangetekende brief of van de tegen ontvangstbewijs aan de inschrijver afgegeven brief dienen te worden verstrekt.

10. TAALKEUZE

In toepassing van artikel 102 van het K.B. van 8 januari 1996 is de keuze van de taal door de inschrijver:

- de Franse taal ⁽¹⁾
- de Nederlandse taal ⁽¹⁾.

Gedaan te

op.....200.....

De inschrijver(s).

LEGENDE voor het offerteformulier :

- (1) Doorhalen wat niet van toepassing is.
- (2) Geen rekening houden met de producten van vreemde oorsprong, opgelegd door het bijzonder lastenboek.
- (3) De inschrijver die geen verklaring afgelegd heeft wordt verondersteld geen buitenlandse producten of materialen te gebruiken voor de uitvoering van het geheel van de aanneming.
- (4) Juiste benaming van de rekening bij een bankinstelling.
- (5) Bedraagt de schuld aan bijdragen meer dan 2.500 EUR, dan wordt de inschrijver verzocht bij zijn offerte alle inlichtingen te voegen betreffende de eventuele schuldvorderingen, zoals bedoeld in artikel 90 § 3 van het K.B. van 08.01.1996.

.....

DEEL VIII – ALGEMENE MEETSTAAT

1. BEREKENINGSWIJZE OPPERVLAKTES

De weergegeven oppervlaktes op de volgende bladzijden zullen op onderstaande wijze berekend worden (zie ook figuur hieronder):

De muurdiktes worden meegerekend zodanig dat de som van de oppervlaktes overeenkomt met de totale bebouwde oppervlakte:

- de oppervlakte van de binnenmuren (zowel dragende als niet-dragende) worden meegerekend bij de oppervlakte van het betreffende appartement of gemeenschappelijke ruimte;
- de oppervlakte van de buitenmuren (voorgevel, zijgevel, ...) worden volledig meegerekend bij de aangrenzende ruimte (appartement of gemeenschappelijke ruimte);
- de oppervlakte van de muren die de scheiding vormen tussen twee appartementen of gemeenschappelijke ruimte worden evenredig verdeeld tussen beiden: zie figuur hieronder;

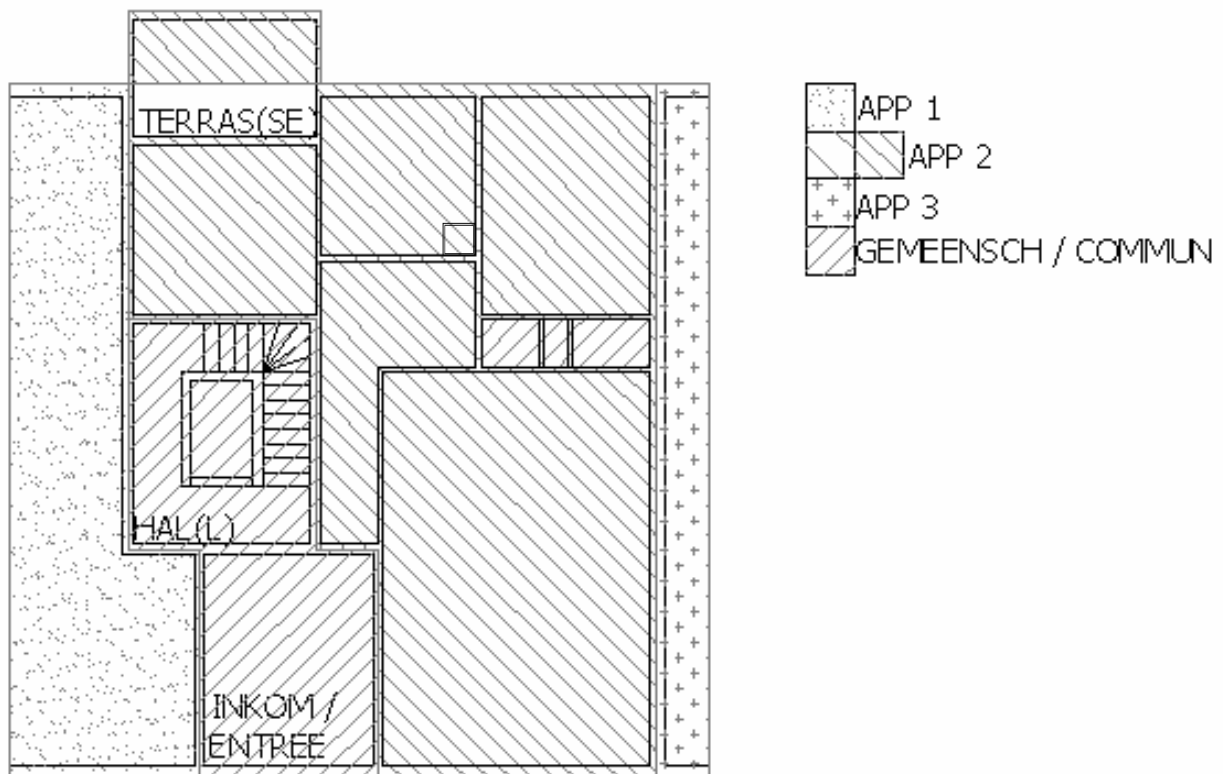
Terrassen worden apart weergegeven in de meetstaat:

- terrassen die volledig buiten of binnen de bouwlijn vallen, worden als één geheel weergegeven;
- terrassen die gedeeltelijk buiten de bouwlijn vallen (zie figuur app 2) worden in twee delen weergegeven, het gedeelte binnen de bouwlijn en het gedeelte erbuiten;

Technische ruimtes:

- technische kokers voor nutsleidingen binnen de appartementen (waterleiding e.d.) worden bij de appartementen gerekend, ook deze die grenzen aan een gemeenschappelijke muur.

In de Autocad tekening wordt een aparte "layer" voorzien waarin enkel de scheidingslijnen tussen de appartementen, gemene delen, terrassen, tuinen e.d. worden weergegeven, overeenkomstig de gevraagde oppervlaktes in de hiernavolgende meetstaten.



2. INDELING VOLGENS BESTEMMING VAN DE RUIMTES

OMSCHRIJVING	Grondregie
---------------------	------------

BOVENGRONDS		aantal	totaal opp (m ²)
Gesloten bebouwde oppervlakte			
	Studios		
	Appart. 1 slaapkamer		
	Appart. 2 slaapkamers		
	Appart. 3 slaapkamers		
	Appart. 4 slaapkamers		
	Inkomhallen		
	Gemeenschappelijke delen		
	Technische lokalen et diverse		
	Parkingplaatsen (opp. excl. rijgang)		
	Private kelders (opp. excl. gang)		
	Lokalen voor gesorteerd afval		
	Lokaal tellers elektriciteit, water en gas		
	Lokaal tweewielers en kindervagens		
	Andere :		
TOTAAL			
Oppervlakte terrassen en balkons			
	Terrassen en balkons, gedeelte binnen bouwlijn		
	Terrassen en balkons, gedeelte buiten bouwlijn		
TOTAAL			

OPPERVLAKTE BUITEN GEBOUW GELIJKVLOERSE VERDIEPING		totaal opp (m ²)
	Privé tuinen	
	Gemeenschappelijke tuinen en toegangen	
	Voetpaden (openbaar domein)	
	Andere :	
TOTAAL		

WEGENIS		lengte	totaal opp (m ²)	aan tal
	Straat			
	Voetpad			
	Parkeerplaats			
	Beplanting			
	Riolering			
	Nutsleidingen			
	Verlichting			
	Andere :			
TOTAAL				

3.INDELING VOLGENS BOUWLAAG

OMSCHRIJVING	Grondregie
Totaal te bouwen oppervlakte : indeling per bouwlaag (incl. terrassen en balkons binnen en buiten bouwlijn)	totaal opp (m ²)
Gelijkvloerse verdieping	
Verdieping x	
Dakverdieping	
TOTAAL	

.....

DEEL IX - GEDETAILLEERDE MEETSTAAT

Gebruikte termen

Code:

- Elk appartement, studio of duplex zal een unieke code krijgen waarbij de letter staat voor de module (= serie van appartementen toegankelijk via 1 gemeenschappelijke hal op de gelijkvloerse verdieping), en het eerste cijfer voor het verdiep. Bijvoorbeeld, het eerste appartement in module A op de 2^{de} verdieping krijgt de code A.2.1. Voor studio's en duplex-appartementen wordt de code gevolgd door het woord "studio" of "duplex".
- Elke wooneenheid wordt op een aparte lijn beschreven in de lijst, zelfs de gelijkaardige of identieke appartementen;

Aantal kamers: aantal slaapkamers, een bureau wordt eveneens als een slaapkamer geteld indien de oppervlakte minimum 9 m² bedraagt.

Oppervlakte appartement: totale oppervlakte berekend zoals beschreven in deel VIII, algemene meetstaat (inclusief muurdiktes, technische schachten, ...).

Oppervlakte terras of balkon: totale oppervlakte, zowel het gedeelte binnen als buiten de bouwlijn.

Oppervlakte privé-tuin: oppervlakte privé-tuin, exclusief terras indien dit reeds in kolom C werd meegeteld.

De grijs-gearceerde velden blijven leeg.

Alle oppervlaktes worden afgerond tot 1 cijfer na komma.

GELIJKVLOERSE VERDIEPING	GRONDREGIE	
	aantal	totale opp (m ²)
Omschrijving		
Inkomhallen		
Gemeenschappelijke delen		
Parkingplaatsen		
Private kelders		
Lokalen voor gesorteerd afval		
Lokalen voor tweewielers en kindervagens		
Lokalen voor tellers elektriciteit, water en gas		
Technische lokalen		
Andere :		
TOTAAL :		

Code	GRONDREGIE				
	aantal kamers	opp. app (m ²)	opp. terras /balkon (m ²)	TOTAAL (m ²)	opp. privé tuin (m ²)
	A	B	C	D (B+C)	E
A.0.1					
A.0.2					
...					
B.0.1					
B.0.2					
...					
C.0.1					
C.0.2					
...					
TOTAAL					

VERDIEPING X *	GRONDREGIE	
Omschrijving	aantal	totale opp (m ²)
Gemeenschappelijke delen		
Andere :		
TOTAAL :		

Code	GRONDREGIE				
	aantal kamers	opp. app (m ²)	opp. terras /balkon (m ²)	TOTAAL (m ²)	opp. privé tuin (m ²)
	A	B	C	D (B+C)	E
A.x.1					
A.x.2					
...					
B.x.1					
B.x.2					
...					
C.x.1					
C.x.2					
...					
TOTAAL					

* Fiche in te vullen per verdieping, ook de dakverdieping wordt als verdieping beschouwd.

DEEL X – BESCHRIJVING VAN DE MINIMALE TECHNISCHE VEREISTEN VAN DE BOUWWERKEN

1. PROGRAMMA

De studie en de bouw van een bouwgeheel van ongeveer 25 hedendaagse appartementen en openbaar wegennet en bijhorende of aanvullende infrastructuur op een site van de Grondregie, gelegen aan de Harenbergstraat, gekadastreerd te Brussel (1130), 21^e divisie, Sectie A, perceelnummer 337c.

Het programma bestaat enerzijds uit het bouwen van wooneenheden (studio's en 1 tot 4-slaapkamer appartementen), met volgende streefverhoudingen:

15%	studio's en 1-slaapkamer appartementen
60%	2-slaapkamer appartementen
25%	3 en 4-slaapkamer appartementen

Er dient rekening gehouden te worden met de richtlijnen en specificaties van de haalbaarheidsstudie Harenberg, goedgekeurd door College op 29/01/2009 (zie CD-rom in bijlage). Eveneens zijn alle gemeentelijke en gewestelijke stedenbouwkundige reglementen van toepassing (voor zover deze de haalbaarheidsstudie niet tegenspreken).

Er wordt voorkeur gegeven aan de materialen die zo weinig mogelijk onderhoud vereisen en die geen schadelijke invloed kunnen hebben op de bewoners. Ook hebben deze materialen zo weinig mogelijk schadelijke impact op het milieu.

Elke verdieping en elk appartement dienen voorzien te worden van een identificatienummer en de technische lokalen dienen te worden aangeduid.

Anderzijds bestaat het programma uit de aanleg van de wegenis en de resterende openbare ruimte op de site.

Dit met het oog op de creatie van een 'woonerf' waar voldaan moet worden aan volgende richtlijnen (zie ook de wegcode K.B. 01/12/1975 en annexen)

- o er mag geen hoogteverschil zijn tussen het voetpad en de weg
- o voorrang aan voetgangers
- o maximum snelheid 20km/u
- o speelstraat

Een creatieve aanpak van het begrip 'woonerf', alsook de aanleg van de overige openbare ruimte rondom, wordt aanbevolen.

Er dient een keerpunt voorzien te worden met een parkeerzone voor maximum 13 wagens oftewel 1 parkeerplaats per 2 wooneenheden (zie haalbaarheidsstudie op CD-rom). Dit keerpunt is een voorlopige aanleg alvorens fase 2 wordt uitgewerkt. Nadien zal deze wegenis een éénrichtingstraat worden. Op de openbare weg mogen er afwisselend een aantal parkeerplaatsen voorzien worden met een maximum van 5 plaatsen.

Een autostaanplaats heeft een breedte van minimum 2,5m en een diepte van minimum 5,00m.

De inplanting van de wooneenheden en de aanleg van het openbaar domein moet als een geheel aangepakt worden en moet resulteren in een totaalproject.

In het kader van de oprichting van de 1000 woningen waarvan het huidige project deel uitmaakt, hebben het OCMW van Brussel en de Stad Brussel een kwaliteitsnota ontwikkeld voor nieuwe wooneenheden (zie bijlage). De aannemer dient hiervan kennis te nemen om de elementen die ze bevat te integreren, voor zover deze het bijzonder lastenboek niet tegenspreekt.

2. INDELING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN APPARTEMENTEN

2.1. Indeling gemeenschappelijke delen en appartementen

2.1.1. Gemeenschappelijke delen

Elke inkompartij is toegankelijk voor mindervaliden.

In de gemeenschappelijke delen van de gelijkvloerse verdieping worden volgende lokalen voorzien:

- inkomhal met tellerlokaal;
- voldoende ruimte voor berging: fietslokaal, lokaal voor kinderwagens per module te voorzien of gezamenlijk;
- een onderhoudslokaal, per module te voorzien of gezamenlijk;

Bijzondere aandacht zal besteed worden aan de verluchting teneinde geurhinder te vermijden.

2.1.2. Appartementen

De appartementen hebben een minimale netto vloeroppervlakte:

- leefruimte studio (keuken inbegrepen): minimum 22 m²
- leefruimte: min. 20m² (1 slaapkamer-appartementen) , minimum 30m² (2 slaapkamer-appartementen), minimum 35 m² (3 slaapkamer-appartementen) en minimum 40m² (4 slaapkamer-appartementen).
- keuken: min. 8m² (oppervlakte te vergroten naargelang het aantal slaapkamers van het appartement)
- 30% van de 3- en 4-slaapkamer-appartementen moeten een afgesloten keuken hebben (die geen deel uitmaakt van leefruimte)
- 1ste slaapkamer: min. 14m²
- 2de en volgende slaapkamers: min. 9m²

Deze minima dienen te worden gecombineerd met de globale oppervlaktes van het appartement:

Studio:	40m ²
1 kamer:	55m ²
2 kamers:	70m ²
3 kamers:	90m ²
4 kamers:	120m ²

Alle appartementen hebben een berging (min 2m²) in appartement zelf.

Alle appartementen hebben eveneens een gescheiden toilet en badkamer, de appartementen met 3 en 4 slaapkamers hebben 2 toiletten en een extra douchekamer.

De hoogte van het plafond en onder balk is minimum 2m50 op de woonverdiepingen.

Elk appartement (op het gelijkvloers) moet toegankelijk zijn voor mindervaliden en 2 van de gelijkvloerse appartementen moeten aangepast zijn voor bewoning door mindervaliden.

2.2. Kosten, taksen & aansluitingen

De nodige toestemmingen volgens de geldende voorschriften van de Stad Brussel voor het in gebruik nemen van de openbare weg zullen worden verkregen op naam van de Grondregie. De hieraan gerelateerde taksen zijn niet van toepassing.

De aansluitingskosten en de huurkosten van de meters voor de voorlopige werfaansluiting zijn ten laste van de aannemer.

Om de nodige aansluitingen te bekomen en het in dienst stellen van de installaties, gebeuren de aansluitingen van de nutsleidingen (elektriciteit, water, gas, telefoon en teledistributie) conform de eisen van de respectievelijke nutsmaatschappijen. Ook de kosten voor de definitieve plaatsing en aansluitingskosten van de meters zijn inbegrepen in de totaalprijs van de offerte.

Per appartement wordt een individuele waterteller voorzien.

2.3. Brandveiligheid

Het gebouw zal voldoen aan de Belgische normen inzake brandveiligheid (K.B. van 19.12.1997 en bijlagen). Brandblusapparaten, brandhaspels en andere voorzieningen worden geplaatst conform de geldende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

De aandacht wordt gevestigd p. 43 punt 2.2.1 'evacuatie van compartimenten van middelhoge gebouwen'. Dit artikel bepaalt dat: 'elk compartiment minimaal één uitgang moet hebben die de gebruikers zonder door het trappenhuis te moeten gaan een gevelopening kunnen bereiken die toegankelijk is voor de ladders van de brandweer of indien zulke opening niet bestaat moeten de gebruikers een terras, toegankelijk voor de brandweer kunnen bereiken dat ten minste 1m² meet, een vloer heeft met Rf 1h en een leuning van minimum 1m hoog, die gedurende 1h aan het criterium 'vlamdichtheid' voldoet van NBN 713-020 beantwoordt.' Dit houdt in dat appartementen op de verdiepingen gelegen aan de achterzijde van dit gebouw niet toegelaten kunnen worden, aangezien deze niet toegankelijk zijn voor de ladders van de brandweer of geen vluchtweg naar een openbare plaats hebben.

De appartementen zijn van het type 'doorzon'.

2.4. Ruwbouw

Bijzondere aandacht wordt besteed aan het periodiek onderhoud van de constructie. De aannemer overhandigt bij de offerte een document waarin de gebruikte materialen met hun technische fiches en onderhoudsschema vermeld worden.

2.4.1. Dakwerken

De daksamenstelling moet een k-waarde hebben van max 0.4 W/m²K. De akoestische eigenschappen van de daksamenstelling beantwoorden aan de NBN S 01-400 en de EN ISO 717 1. Om de onderhoudswerken te vergemakkelijken, zijn alle dakoppervlakken bereikbaar via een trap of buitenladder.

De nodige veiligheidsinfrastructuur voor onderhoudswerken aan het dak zoals een levenslijn, borstwering en/of ladderhaken zijn inbegrepen in het project.

2.4.2. Thermische isolatie, ventilatie, akoestische isolatie en energieprestatie van de gebouwen

De Belgische en Europese normen op het gebied van thermische, akoestische (overal zwevende dekvloeren voorzien), de energieprestatie van de gebouwen en brandwerende isolatie van gebouwen worden door de aannemer strikt nageleefd.

De akoestische isolatie moet evenwel verbeterd worden rekening houdend met het overvliegen van vliegtuigen van de vluchthaven van Zaventem over het gebied en de nabijheid van de spoorweg : voorgestelde oplossingen zijn te rechtvaardigen in de beschrijvende meetstaat.

De thermische isolatie van het appartementsgebouw voldoet aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Voor de Grondregie mag het K-peil of globale warmte-isolatiepeil van het gebouw niet groter zijn dan 30. De k-waarde en het K-peil van het gebouw worden berekend volgens de norm NBN B62-002 en NBN B62-301, waarvan berekening bij te voegen is bij offerte. Het globaal energieprestatiepeil 'E' is maximum 65.

Thermografie te leveren gedurende de studie en na realisatie van de werken.

Het gebouw wordt voorzien van een mechanische ventilatie, een systeem met dubbele flux (systeem D) waarbij recuperatie van de calorieën is voorzien. Het principe steunt op de norm NBN D 50-001: in de woonkamers en slaapkamers wordt verse lucht toegevoerd, de lucht stroomt vervolgens via gangen naar de sanitaire ruimten en keuken, waar de lucht door een eenvoudig kanalsysteem voor mechanische afzuiging naar buiten wordt afgevoerd

De nodige brandkleppen en akoestische dempers zullen per appartement aangebracht worden. De aannemer let erop dat geen enkel geluid overgedragen wordt via de ventilatiekanalen tussen de appartementen.

2.4.3. Waterleidingen

Het gebouw heeft een gescheiden rioleringsstelsel voor regenwater en voor huishoudelijk afvalwater. Het regenwater van de dakoppervlakken wordt opgevangen in minimum vier regenwaterputten met een totaalinhoud van minimum 50.000 liter en met een overloop naar het openbaar rioleringsstelsel. Het regenwater wordt gebruikt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de tuin en voor de speelbakken van de toiletten van de wooneenheden. De regenputten moeten kunnen gereinigd worden.

2.4.4. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk voor ramen en deuren is van hout – duurzaam gecertificeerde materialen - of in thermisch onderbroken aluminium profielen - type drie kamerprofielen met een k-waarde van max 1.7 W/m²K - gemoffeld in een RAL-kleur.

Het glas is super isolerende dubbele beglazing met een k-waarde van max 1,1 W/m²K. Het glas in de straatgevel bevat bijkomend verbeterde akoestische eigenschappen. Alle venstertabletten zijn vervaardigd uit natuursteen. Aan de binnenzijde worden de raamomlijstingen gepleisterd en geschilderd.

De inkomdeuren van het gebouw zijn van hout - duurzaam gecertificeerde materialen - of staalschrijnwerk gelakt in een RAL-kleur met plaatdikte profielen van minimum 2,5mm. Ze zijn voorzien van gelaagd veiligheidsglas, een elektromagnetisch vergrendelingsstelsel, 5-punt sluitingen en alle toebehoren zoals een deurpomp, hang- en sluitwerk, deurstop, deurkrukken in inox,...enz.

Alle raamdelen zijn opengaand voor onderhoud en elke leefruimte heeft minstens één draai-kipraam. De borstweringen beantwoorden aan de norm EN 13374.

De zichtbaar blijvende gemene muren en tuinmuren worden afgewerkt in dezelfde materialen als de gevels.

2.5. Verwarming en warm water

Zie ook XI 1.3!

2.5.1. Verwarming en warm water

De appartementen worden voorzien van een individuele combi-condensatie-gaswandketel voor de verwarming en de warmwaterproductie. De gasinstallatie moet door een erkende organisatie gekeurd worden.

Verwarming en sanitair worden geplaatst in dubbele mantelbuizen en worden ingewerkt in de vloeren, wanden en/of technische kokers.

Eigenschappen :

- combinatie type: centrale verwarming en warmwatervoorziening (doorstroomprincipe)
- nominaal vermogen verwarming: 18 kW
- nominaal vermogen warmwaterproductie: 22 kW
- gesloten type: afvoer rookgassen en aanvoer verse lucht via gesloten circuit
- ingebouwde toerentalgeregelde ventilator voor rookgasafvoer
- minimum energielabel HR-TOP
- certificaat "hoog rendement" (RL 92/42 CEE)
- modulerende gasdebietregeling zowel op verwarmings- als op sanitair regime (progressieve vermogenregeling)
- voorrang warmwaterproductie voor sanitair dmv gemotoriseerde driewegskraan

De condensatiegaswandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de living.

De installatie is van het 2-pijpstype met plaatradiatoren. De radiatoren worden uitgevoerd in duurzaam plaatstaal. Voor de berekening van de radiatoren wordt uitgegaan van een zo laag mogelijk regime van vertrek en retourtemperaturen om een optimaal rendement en minimaal verbruik te realiseren, met een maximum van 50/70°.

In de woonkamer, keuken, slaapkamer en hallen worden plaatradiatoren, voorzien van lamellen voor versnelde convectie, in duurzaam plaatstaal. De voorzijde van de radiator is gelakt. Kleur te bepalen door de Grondregie.

In de badkamers worden sierradiatoren voorzien met mogelijkheid tot het ophangen van handdoeken, model te kiezen door de Grondregie, op voorlegging van technische fiches.
Alle radiatoren worden voorzien van thermostatische cransen.

Alle materialen zijn CEBE gekeurd en van een erkend fabrikant. De leidingen van de verwarmingsinstallatie en het sanitair warm water hebben een UBAtc- erkenning en zijn geschikt voor temperaturen tot 110°C.

De warmteverliezen worden berekend op basis van de norm NBN B 62-003. Bij de berekening worden onderstaande richttemperaturen gehanteerd:

Buitentemperatuur: -10°C

Binnentemperaturen:

Woonkamer 22°C

Keuken 20°C

Badkamer 24°C

Slaapkamer 20°C

Hallen 18°C

Toiletten, bergingen, tochtsassen,...: niet verwarmd

Voor de berekeningen van de ventilatieverliezen wordt verwezen naar de norm NBN D 50-001.

2.6. Elektriciteit en verlichting

De elektrische installatie voldoet aan de normen beschreven in het Algemeen Reglement betreffende elektrische installaties.

Alle verdeelborden, leidingen, wandcontactdozen en schakelaars worden ingewerkt in de wanden en plafonds.

Alle materialen dragen het CEBEC keuringsmerk.

De individuele tellers per appartement zullen opgesteld worden op in een afzonderlijk gemeenschappelijk tellerlokaal, en zullen voorzien zijn voor tweevoudig uurtarief (TUT).

2.6.1. Elektriciteitsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen

Op regelmatige afstanden zullen stopcontacten geplaatst worden voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

In het onderhoudslokaal worden dubbele stopcontacten voorzien waarvan één stopcontact voor een elektrische boiler.

2.6.2. Elektriciteitsvoorzieningen appartementen

Per appartement wordt een inbouw elektrische verdeelkast geplaatst. 25 A voor appartementen met minder dan 2 slaapkamers en 32 A voor appartementen met meer dan 2 slaapkamers.

Minimumvereisten van de verdeelkast:

- hoofddifferentieelschakelaar van 30mA, In=40A
- beschermingsgraad minimum IP40
- iedere aparte stroomkring heeft een duidelijk label ("verlichting", "stopcontacten leefruimte", "badkamer", ... enzovoort)
- bijkomende differentieelschakelaar 30mA voor de badkamerkring, wasmachine en vaatwas

Minimumvereisten stroomkringen:

- minimumsectie wandcontactdooskringen: 2,5 mm²
- minimumsectie verlichtingskringen: 2,5 mm²
- conventionele kleuren voor bekabeling (geelgroene aardingsgeleider, blauwe nulleider, fasegeleiders zwart/bruin)
- aardingsgeleider aanwezig en aangesloten in elke stroomkring

Minimumvereisten en aantal stroomkringen per appartement:

- minstens 2 aparte verlichtingskringen per appartement
- aparte kring badkamer met eigen differentieelschakelaar 30 mA
- aparte kring voor kookfornuis en oven met minimum 4 mm² kabelsectie
- stopcontact voor droogkast en wasmachine moeten op verschillende stroomkringen staan
- ter hoogte van het werkblad in de keuken zijn twee verschillende stroomkringen beschikbaar
- reservekring

Minimumvereisten aantal lichtpunten met schakelaar aan elke deur voor de centrale lichtpunten, wandcontactdozen en aansluitingen per ruimte :

inkom	<ul style="list-style-type: none"> • 1x2 stopcontact • 1 centraal lichtpunt met schakelaar aan elke deur
leefruimte	<ul style="list-style-type: none"> • 2 + 2x2 stopcontacten • 1 lichtpunt boven zithoek met schakelaar aan elke deur • 1 lichtpunt boven eethoek met schakelaar aan elke deur • 2 telefoonaansluitingen • 1 teledistributieaansluiting
keuken	<ul style="list-style-type: none"> • 3 stopcontacten voor : kookvuur, oven, vaatwasmachine • 2 stopcontacten voor dampkap en ijskast • 2x2 stopcontacten ter hoogte van het werkvlak • 1x2 stopcontacten op plintheogte • 1 lichtpunt voor TL-armaturen onder hangkasten, boven werkvlak met schakelaar • 1 centraal lichtpunt met schakelaar aan elke deur
berging	<ul style="list-style-type: none"> • 1 of 2 stopcontacten • 1 centraal lichtpunt met schakelaar aan elke deur
badkamer	<ul style="list-style-type: none"> • 1 + 1x2 stopcontacten (droogkast en wasmachine) • 1 lichtpunt ingebouwd in badkamermeubel • 1 centraal lichtpunt met schakelaar aan elke deur
wc	<ul style="list-style-type: none"> • 1 centraal lichtpunt met schakelaar aan elke deur
slaapkamers	<ul style="list-style-type: none"> • 2 + 1x2 stopcontacten • 1 centraal lichtpunt met schakelaar aan elke deur • 1 telefoonaansluiting • 1 teledistributieaansluiting

2.6.3. Verlichting

In de gemeenschappelijke delen worden verlichtingstoestellen geplaatst met spaarlampen. Bediening met drukknoppen met verklikkerlicht en klok timer (trappenlichtautomaat).

Boven de inkom worden buitenverlichtingsarmaturen geplaatst met bewegingsdetectoren.

In de tuin worden sierverlichtingsarmaturen voorzien.

Een noodverlichtingscircuit met bijhorende aangepaste signalisatie wordt voorzien in alle gemeenschappelijke delen volgens de geldende normen.

Elke individuele kelder zal uitgerust zijn met minstens één verlichtingspunt.

2.7. Binnenafwerkingen

2.7.1. Vloeren gemeenschappelijke delen

Alle dekvloeren worden zwevend geplaatst en hebben verbeterde akoestische en thermische eigenschappen. Alle leidingen – elektriciteit, verwarming en sanitair - worden geplaatst in mantelbuizen en worden zoveel mogelijk ingewerkt in de vloeren, wanden en/of technische kokers.

De vloeren en plinten van de gemeenschappelijke delen zijn in tegelvloer, natuursteentegels, blauwe hardsteen of leisteen met een antislip en poriënvullende behandeling.

2.7.2. Wanden en plafonds gemeenschappelijke delen

De wanden van de inkomhal worden afgewerkt in een hard materiaal (natuursteen of decoratieve baksteen) en het plafond wordt bepleisterd en geschilderd.

De wanden van de gangen en de overlopen zijn korrelië gepleisterd en het plafond wordt gepleisterd en geschilderd. In het fietsen- en kinderwagenlokaal en het onderhoudslokaal wordt de ongeschuurde beton van de wanden geschilderd en het plafond wordt bepleisterd en geschilderd.

De wanden en plafonds van eventuele kelders en eventuele garages worden niet afgewerkt en worden uitgevoerd met gladde bekistingplaten. Ook in het vuilnislokaal wordt dit principe toegepast.

2.8. Sanitaire installatie

2.8.1. Voorzieningen gemeenschappelijke delen

In het onderhoudslokaal wordt een uitgiëtbak voorzien met mengkraan voor koud & warm water en een elektrische boiler met inhoud van 10 liter.

In de bergingen voor fietsen en kinderwagens, onderhoudslokaal en vuilnislokaal voor gesorteerd afval worden kolksifons voorzien.

In de voor- en achtergevel worden dubbele dienstkranen voorzien met vorstbescherming.

2.8.2. Voorzieningen appartementen

Elk appartement telt minimum één afzonderlijke WC-lokaal en één badkamer. Bij duplex appartementen wordt één WC voorzien per niveau. Voor appartementen met 3 of meer slaapkamers worden twee WC's voorzien, één badkamer en één douchekamer.

Elk appartement heeft een aansluiting voor een wasmachine met afvoer en een droogkast met luchtafvoer naar buiten.

Badkamer:

Studio's :

- enkele wastafel, 1 wc + handwaslavabo, 1 douche,
- 1 aanvoer/afvoer wasmachine en droogkast

Appartementen met 1 slaapkamer:

- enkele wastafel, 1wc + handwaslavabo, 1 bad of douche,
- 1 aanvoer/afvoer wasmachine en droogkast

Appartementen met 2, slaapkamers :

- enkele of dubbele wastafel, 1 of 2 wc's+ handlavabo, 1 bad en/of douche,
- 1 aanvoer/afvoer wasmachine en droogkast

Appartementen met 3 en 4 slaapkamers :

- dubbele wastafels, 2 wc's + handlavabo, 1 badkamer, douchekamer,
- 1 aanvoer/afvoer wasmachine en droogkast

Badkamermeubel met ingebouwde wastafels in porselein of gelijkwaardig materiaal met ééngats keramische mengkranen van een kwaliteitsmerk met toebehoren zoals spiegel, handdoekdrager, enz... Een bovenkast met spiegeldeuren en lichtlijst.

Bad in acrylaat met een thermostatische keramische mengkraan van een kwaliteitsmerk en/of douche toebehoren zoals glijstang, doucheslang en handsproeier van een kwaliteitsmerk, zeephouder, enz...

Douchekamer:

Badkamermeubel met ingebouwde wastafel in porselein of gelijkwaardig materiaal met ééngats keramische mengkraan van een kwaliteitsmerk met toebehoren zoals spiegel, handdoekdrager, enz... Een bovenkast met spiegeldeuren en lichtlijst.

Douchebak in staalplaat, douchedeuren in glas of plexiglas, thermostatische keramische mengkraan van een kwaliteitsmerk en douche toebehoren zoals glijstang, doucheslang en handsproeier van een kwaliteitsmerk, zeephouder, enz...

WC-lokaal:

Closetpot in sanitair porselein met reservoir spoelbak met economische spoelinhoud en dubbele bedieningstoets, alsook de toebehoren zoals WC-zit en deksel, toiletpapierhouder en wc-borstel aan de muur bevestigd.

Handwastafel in sanitair porselein, ééngats kraan van een kwaliteitsmerk en toebehoren zoals spiegel, handdoekdrager, zeephouder ... enz.

2.9. Toegangscontrole, videoparlofoon & brievenbussengeheel

Het appartementsgebouw is voorzien van een videoparlofoon installatie met een deurstation ingebouwd in de voorgevel aan elke inkom, en een monitor in elk appartement. Het inbouw deurstation is in roestvrij staal met ingebouwde vandaal bestendige toetsen, luidsprekers en oriënteerbare zwart / wit camera met infrarood verlichting. De monitor in de appartementen is voorzien van een zwart / wit scherm en toetsen voor de bediening van de inkomdeur, het inschakelen van de buitenverlichting en het activeren van de videocamera.

Het toegangscontrolesysteem voor de inkomdeuren van het type 'proximity' laat het toezicht, de controle en het beheer van de ingangen toe. Het presenteren van een badge voor een badgelezer ingewerkt in de voorgevel laat het openen met regelbare tijdspanne van de inkomdeur van het gebouw toe. Het ontgrendelen van de inkomdeur gebeurt eveneens door een drukknop met ingebouwde led aan binnenzijde in inkomhal. De badges zijn in de vorm van sleutelhangers. Het beheersysteem is verenigbaar met Windows XP.

De brievenbussen zijn geplaatst in de voorgevel in combinatie met de videoparlofoon en de huisnummers (nummer brievenbus = nummer appartement).

Per wooneenheid wordt een brievenbus voorzien, doorvoer-type, met ingebouwd cilinderslot en nummering. De plaats en afmetingen zijn conform de regelgevingen van de post. De brievenbussen worden geïntegreerd in het ontwerp van de voorgevel en zijn bekleed met waardevolle en bestendige materialen.

2.10. Buitenaanleg: voortuin, terrassen & tuinen

De buitenaanleg maakt integraal deel uit van de opdracht en dient zoveel mogelijk aangepast zijn aan het bestaande reliëf.

Elke wooneenheid zal over een privé buitenruimte beschikken, waarbij een buitenverlichtingspunt voorzien wordt.

De buitenverlichting gebeurt door toestellen met een bewegingsdetector die geen lichtvervuiling veroorzaken. De buitenverhardingen bestaan zoveel mogelijk uit waterdoorlatende materialen.

2.11. Vloeren appartementen

Alle dekvloeren worden zwevend geplaatst en hebben verbeterde akoestische en thermische eigenschappen. Alle leidingen – elektriciteit, verwarming en sanitair - worden geplaatst in mantelbuizen en worden zoveel mogelijk ingewerkt in de vloeren, wanden en/of technische kokers.

De vloeren en plinten van de slaapkamers zijn in laminaat, dikte minimum 7mm.

De vloeren van de leefruimte, inkom, nachthall, keuken, sanitaire ruimten en berging zijn in keramische betegeling, handelswaarde (leveringsprijs) 35 €/m² (BTW excl.), type, kleur en afmetingen te kiezen door de Grondregie.

2.12. Wand en plafonds

Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen worden bepleisterd en geschilderd met een afwasbare acrylaatverf met satijn glans, tint te kiezen door de Grondregie.

Alle wanden van de sanitaire ruimten worden bekleed tot tegen het plafond met faiencetegels, handelswaarde (leveringsprijs) minimum 35 €/m², afmetingen en kleur te bepalen door de Grondregie.

De wanden in de keukens boven het werkvlak worden bekleed tot tegen de hangkasten met faiencetegels, handelswaarde (leveringsprijs) minimum 35 €/m².

2.13. Binnendeuren

Alle deuren en deurlijsten van de wooneenheden bestaan uit fineerhouten binnendeurluiken geschikt voor intensief gebruik en zijn te schilderen, tint te kiezen door de Grondregie.

De vereiste prestatieclassen volgens bestemming, de dimensionele-, vorm-, mechanische-, akoestische-, klimatologische- en brandweerstandscriteria staan aangegeven in STS 53 (§ 53.01 en § 53.04), aangevuld met TV 158 - Geluidsisolatie van binnenschrijnwerk - Leidraad voor de goede uitvoering (WTGB, 1985).

Alle inkomdeuren van de appartementen zijn Rf ½ h en hebben voldoende akoestische eigenschappen. De deuren worden voorzien van een spionoog, 3-punt sluitingen en niet-uitboorbare en niet-uitstekende veiligheidscilinders met hardstalen kern en drie sleutels met certificaten voor kopieën. De scharnieren zijn beveiligd tegen inbraak.

Voor alle inkomdeuren van de appartementen en de gemeenschappelijke delen wordt een sleutelplan opgemaakt.

2.14. Keukenuitrusting

De keukenkasten, deuren en plinten zijn vervaardigd uit houtspaanplaat dikte minimum 16mm bekleed aan alle zijden met gestratificeerde platen dikte minimum 0.7mm volgens NBN EN 438.

De werktabletten zijn vervaardigd uit vochtwerende houtspaanplaten bekleed met een krasbestendige gestratificeerde plaat. De werktabletten bestaan zoveel mogelijk uit één stuk, dikte plaat minimum 3cm.

De plinten hebben een hoogte van maximum 15cm.

Alle kasten zijn voorzien van verstelbare legplanken.

Hoogte werktafel 90cm, hoogte hangkasten boven werktafel 70cm.

Handgrepen, afwerking en kleur kasten te kiezen door Grondregie op voorleggen van stalenkaart.

De keukens worden standaard voorzien van:

- Onderkasten, hangkasten en kolomkast
- Een ingebouwde dampkap met koolstoffilter
- Een keramische kookplaat met 4 verwarmingselementen ingebouwd in het werktafel
- Een ingebouwde dubbele gootsteen met afdruiplank in roestvrij staal met ééngreeps keramische mengkraan van een kwaliteitsmerk
- Een ingebouwde vaatwasmachine onder het werktafel
- Minimum 3 lopende meter werktafel met hangkasten erboven voor de appartementen met 3 slaapkamers of meer en mag proportioneel verminderd worden voor de kleinere appartementen
- Een ingebouwde elektrische heteluchtoven
- Een aansluiting en open plaats voldoende groot om een frigo te plaatsen

Alle elektrische toestellen zijn van een kwaliteitsmerk, dat de dienst na verkoop garandeert, en hebben een energie label A of A+. De aannemer geeft minimum 2 jaar garantie op de elektrische toestellen (contract van de leverancier te leveren).

2.15. Rookmelders

Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 is van toepassing (B.S. 05.05.2004). De appartementen voor de Grondregie zullen verhuurd worden.

Elk lokaal op het evacuatietraject van de huurwoning moet voorzien zijn van een rookmelder die door BOSEC of een gelijkaardig erkend Europees organisme gecertificeerd is.

De rookmelder mag niet van het ionisch type zijn en moet uitgerust zijn met een ingebouwde batterij met een levensduur van meer dan vijf jaar, of aangesloten zijn op het elektrisch stroomnet. In geval van aansluiting op het stroomnet moet er eveneens een noodbatterij voorzien worden om de goede werking te verzekeren bij stroomonderbrekingen.

De melders moeten geplaatst worden volgens de regels van de kunst zoals vermeld in de bijlage van het besluit (B.S. 05.05.2004).

2.16. Riolering

Er dienen inspectieputten voorzien te worden in de gemeenschappelijke delen. Er dient ook een afsluitende sifon voorzien te worden.

2.17 Veiligheid

Inkomdeur van het gebouw en het fietsenlokaal moeten voorzien worden van magnetische sloten. De toegang wordt gecontroleerd door badges.

De inkomdeuren van de appartementen zijn van een degelijke kwaliteit en zijn van driepuntssloten voorzien.

Voor appartementen op het gelijkvloers worden anti-inbraak ramen voorzien.

De ramen op het gelijkvloerse aan de straatkant worden voorzien van rolluiken.

Veiligheids- en evacuatiesignalisatie dienen aangebracht te worden.

2.18 Divers

Er moeten deurstoppen voorzien worden.

Verlichtingssterkte:

- Voor de gevels zuid en zuid-west moeten er zonneschermen voorzien worden om ongewenste opwarming tegen te gaan.
- Dakramen worden voorzien van een zonnegordijn

Akoestiek: geluidsoverdracht tussen de verschillende appartementen via valse plafonds en technische schachten moet vermeden worden.

2.19 Variante

Alle variantes die een meerwaarde betekenen op het vlak van duurzame ontwikkeling zijn toegelaten, met name: zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen, micro warmtekrachtkoppeling,...

In het geval van een variante met een centrale verwarming, moet de opname van de teller van het watergebruik (koud en warm) mogelijk zijn, zonder in de privaatieve wooneenheden binnen te moeten gaan.

Dit door de plaatsing van elektronische warmtekostenverdelers.

DEEL XI – DUURZAAM BOUWEN

1. ALGEMEEN: DEFINITIE DUURZAAM BOUWEN IN VERBAND MET HET ONTWERP

Duurzame ontwikkeling is welvaart creëren zonder verspilling van grondstoffen als energie, water, materialen,... met respect voor natuurlijk evenwicht en waarbij iedereen kan deelnemen in de samenleving en op een rechtmatige manier kan genieten van deze welvaart.

Het is een langetermijnvisie op basis van een integrale en interdisciplinaire evenwichtige aanpak van: MENS - MILIEU - ECONOMIE.

Gebouwen hebben over hun volledige levensduur een aanzienlijke en wereldwijd ecologische, economische en sociale impact. Ze leggen beslag op ruimte ; de realisatie, het gebruik en de afbraak zetten aanzienlijke materiaal-, energie- en afvalstromen in beweging; steeds complexere infrastructuren worden uitgebouwd.

De drie 'Trias-principes' zullen toegepast worden:

- De vraag tot het essentiële beperken en onnodig verbruik voorkomen;
- Zoveel mogelijk (lokale) duurzame materialen en bronnen gebruiken.
- Zo efficiënt en spaarzaam mogelijk omgaan met energie, water, ruimte en materialen.

1.2. Ontwerponderrichtingen

- de energieverliezen, materiaalgebruik, onderhoud en kostprijs zijn evenredig met de compactheid,
- optimalisatie van de oriëntatie t.o.v. zon,
- optimale interne organisatie van ruimtes inzake functionaliteit en technische voorzieningen,
- optimale invulling van het bouwvolume en zoning,
- maatvoering afgestemd op standaardmaten van materialen en systemen,
- logische draagstructuren,
- aangepastheid en aanpasbaarheid,
- toegankelijkheid van gebouw en omgeving,
- voldoende ruimte voor berging, afval, fietsen, kinderwagens,...

1.2. Materialen

Men moet trachten zo veel mogelijk materialen te gebruiken die duurzaam zijn en die de omgeving zoveel mogelijk respecteren (zoals vermeld in deel X 1). Dus materialen die ecologisch en economisch verantwoord zijn.

1.3. Technieken

De materialen en hun correcte toepassing zijn van belang.

De aannemer zorgt ervoor dat gedurende de hele duur van de werf het gebruik van natuurlijke bronnen, water en energie beperkt wordt.

Bijzondere aandacht dient te worden gevestigd op volgende punten:

- correct en voldoende isoleren van het gebouw (zie deel X 2.4.2) om transmissieverliezen te beperken,
- de elektrische installatie die moet zorgen voor een zo laag mogelijk verbruik (zie deel X 2.6),
- de centrale verwarming dient berekend te worden om een optimaal rendement te verkrijgen (zie deel X 2.5),
- gecontroleerd ventileren (zie deel X 2.4.2),
- verzamelen en gebruik maken van regenwater (zie deel X 2.4.3),
- het rendement van zonnepanelen voor warmwaterproductie dient berekend te worden, (gemiddeld en op lange termijn, rekening houdend met mogelijke subsidie) indien blijkt dat het rendement voldoende hoog is, moeten deze ook geplaatst worden. Op deze manier kan het warm water deels voorzien worden door zonne-energie (X 2.5),
- op het niveau van de energetische warmteverliezen en de isolatie wordt een K-peil van maximum K30 toegestaan,

.....